

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 30

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega samfällighetsförening.

Styrelsen

Mia Steen	Ordförande
Bo Andersson	Ledamot
Ove Haugen	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot
Valentino Ristevski	Ledamot
Hanne Gustafsson	Suppleant
Irja Carlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Andersson, Hanne Gustafsson, Ove Haugen och Valentino Ristevski.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eleni Papakokkinou	Ordinarie Intern
Amy Martin	Suppleant Intern

Valberedning

Urban Lindh
Mina Mårtensson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

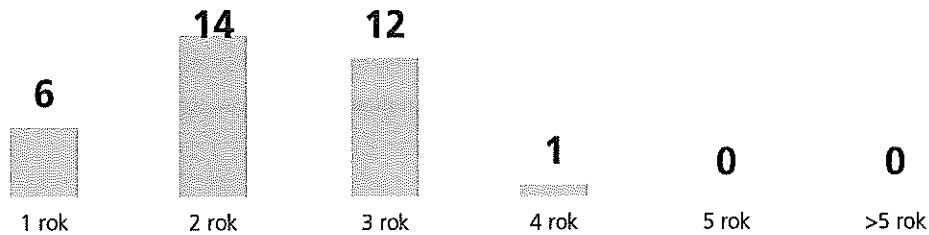
Fastigheten består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 m², varav 2 417 m² utgör boyta och 380 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 m ²	2025-05-31
Sushibutik	84 m ²	2023-01-31
Butik	132 m ²	2024-12-30
Frisör	72 m ²	2025-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissens styrsystem har bytts ut pga återkommande stopp.	2022
Frånluftsfläkten har bytts ut och några lägenheter utökades med nya spaltventiler.	2022
Källaren målades om, tvättstugan renoverades, ytskiktet tvättades, reparerades, fogades och bättringsmålades. Toaletten byttes ut mot ny.	2021
Fågelskydd pga bosättningar	2021
Renovering av entrén slutförd och två skepp monterades på väggen	2021
Arbetet med fastighetens ventilation påbörjat, vi behöver kontrollera samtliga lägenheters luftinflöde och utflöde.	2021
En av lägenheterna högst upp renoverades pga mindre vattenläcka utifrån	2021
Hissen reparerades och fick bla. a. nya styrskenor	2021
Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar	2020
Entrérenovering	2019 - 2020
Vind uppgång A, tilläggsisolering	2018
Renovering hyreslägenhet	2017 - 2018
Ommålning trappuppgångar	2017
Målning av tak	2015
Byte av fönster	2013 - 2014
Renovering fasad och balkongräcken	2013 - 2014
Klinkersgolv på samtliga våningsplan	2010
Takförbättringar	2010
Badrumsrenoveringar	2005 - 2006
Renovering entrégolv	2004
Renovering hisskorg	2004
Ommålning trappuppgångar	2002 - 2003

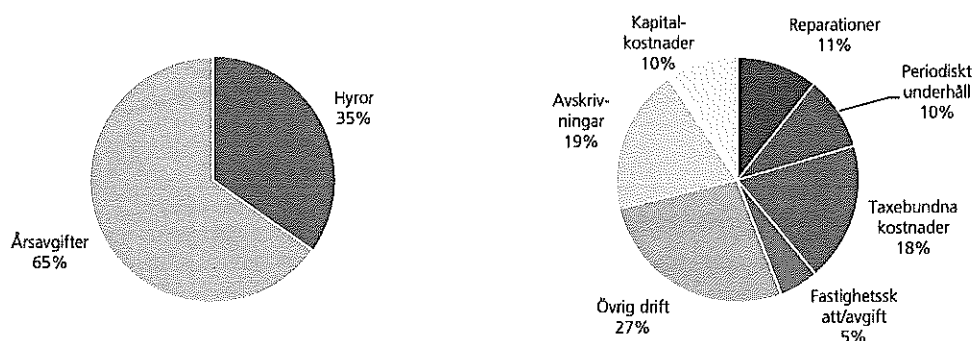
Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet hyrs ut via företagsuthyrning på ettårs-basis.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	487 917	335 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 163 905	2 138 660
Finansiella intäkter	250	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 208 373	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 958
	3 372 528	2 170 618
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 415 831	1 030 639
Finansiella kostnader	190 371	171 498
Ökning av kortfristiga fordringar	0	413 423
Minskning av långfristiga skulder	1 940 000	402 500
Minskning av kortfristiga skulder	49 834	0
	3 596 036	2 018 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	264 409	487 917
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-223 509	152 558

*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

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och godkänts.
Fasaden har reparerats pga skador.
Vattenläcka från badrum på våning 6 har åtgärdats under hösten.
Arbetet med att förse hänggrännor och stuprör med värmeslingor påbörjades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	513	512	512	514
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 701	1 635	1 630	1 445
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 288	5 997	6 144	6 286
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	80	87	70	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	34	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	61	72	88
Soliditet (%)	63	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	554	482	446
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 139	2 134	2 053

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 m² bostäder och 380 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	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	976 053	284 258	-19 138	710 933
S:a bundet eget kapital	24 915 900	284 258	-19 138	24 650 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-244 221	-284 258	573 032	-532 995
Årets resultat	175 323	175 323	-553 894	553 894
S:a fritt eget kapital	-68 898	-108 935	19 138	20 899
S:a eget kapital	24 847 002	175 323	0	24 671 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 323
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	177 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-284 258</u>
summa balanserat resultat	68 897

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

<u>196 782</u>
265 679

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 163 905	2 138 660
Summa rörelseintäkter		2 163 905	2 138 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 296 912	-912 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 020	-55 233
Personalkostnader	Not 5	-52 900	-63 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 798 460	-1 413 268
RÖRELSERESULTAT		365 445	725 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 371	-171 498
Summa finansiella poster		-190 121	-171 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 323	553 894
ÅRETS RESULTAT		175 323	553 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	38 418 803	38 801 432
Summa materiella anläggningstillgångar		38 418 803	38 801 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 486	10 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 429 289	38 811 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	68 997	27 370
Summa kortfristiga fordringar		68 997	27 370
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	683 179	1 933 179
		683 179	1 933 179
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		264 409	487 917
Summa kassa och bank		264 409	487 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 585	2 448 466
SUMMA TILLGÅNGAR		39 445 874	41 260 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll	Not 11	976 053	710 933
Summa bundet eget kapital		24 915 900	24 650 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-244 221	-532 995
Årets resultat		175 323	553 894
Summa fritt eget kapital		-68 898	20 899
SUMMA EGET KAPITAL		24 847 002	24 671 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 032 500	8 011 000
Summa långfristiga skulder		14 032 500	8 011 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	440 000	8 401 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	126 372	176 206
Summa kortfristiga skulder		566 372	8 577 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 445 874	41 260 384

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 405 443	1 400 492
Hyror bostäder	141 000	141 000
Hyror lokaler	607 452	578 238
Överlåtelse/pantsättning	7 200	7 140
Avgift andrahandsuthyrning	2 810	11 790
	2 163 905	2 138 660

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	5 230	5 756
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 875	0
	Myndighetstillsyn	0	1 034
	Gård	4 415	5 334
		66 520	12 124
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	229	0
	Brf Lägenheter	25 417	0
	Lokaler	39 168	0
	Gemensamma utrymmen	3 411	18 429
	Tvättstuga	4 822	24 832
	Lås	10 604	7 056
	VVS	5 210	0
	Hiss	80 390	69 765
	Mark/gård/utemiljö	611	3 150
	Vattenskada	42 332	0
		212 194	123 232
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	12 292
	VVS	0	5 625
	Värmeanläggning	0	1 221
	Ventilation	111 951	0
	Huskropp utvändigt	84 831	0
		196 782	19 138
	Taxebundna kostnader		
	El	58 463	54 712
	Värme	222 582	244 694
	Vatten	86 526	96 164
		367 571	395 570
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 860	42 860
	Självrisk	48 300	0
	Samfällighetsavgift	150 243	130 957
	Kabel-TV	31 877	28 467
	Bredband	74 038	63 031
		350 318	265 315
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 527	96 947
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 296 912	912 326

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 154	923
	Tele- och datakommunikation	6 473	5 976
	Föreningskostnader	13 642	12 453
	Styrelseomkostnader	10 189	3 000
	Administration	20 351	18 085
	Konsultarvode	8 881	9 516
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 280
		66 020	55 233

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Sociala kostnader	4 900	15 080
		52 900	63 080
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 020 216	-3 637 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 402 845	-4 020 216
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 418 803	38 801 432
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 516 000	32 148 000
	Taxeringsvärde mark	47 824 000	42 732 000
		84 340 000	74 880 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	70 000 000
	Lokaler	5 340 000	4 880 000
		84 340 000	74 880 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	7 686	7 686
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		10 486	10 486

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	49 269	1 062
	Skattefordran	19 728	26 308
		68 997	27 370

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea international fund	0	683 179	691 629
			683 179	1 933 179
			691 629	1 933 179

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	710 933	617 069
	Reservering enligt stadgar	284 258	284 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-19 138	-190 394
	Vid årets slut	976 053	710 933

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	ändringsda
	Nordea	0,720 %	4 202 500	2026-07-15
	Nordea	1,100 %	2 790 000	2025-03-17
	Nordea	2,430 %	3 712 500	2024-05-15
	Nordea	0,940 %	3 767 500	2025-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		14 472 500	16 412 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 000	-8 401 500
			14 032 500	8 011 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 972 500 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	105 631	166 229
	Räntor	20 741	9 977
		126 372	176 206

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 7 / 3 2023



Mia Steen
Ordförande



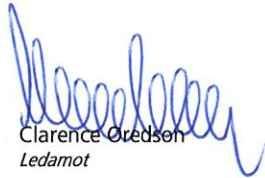
Bo Andersson
Ledamot



Hanne Gustafsson
Ledamot



Ove Haugen
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot



Valentino Risteovski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2023



Eleni Papakokkinou
Intern revisor