



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 Stora Nygatan 7-9

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.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 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

Anne Almlund Rosengren	Ordförande
Christer Brasta	Ledamot
Clas Darvik	Ledamot
Charlotta Lundström	Ledamot
Maria Sterup	Ledamot

Håkan Henriksson	Suppleant
Thomas Stovell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Almlund Rosengren, Håkan Henriksson, Maria Sterup och Thomas Stovell.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunnar Larsson	Ordinarie Intern
Thomas Hartung	Ordinarie Intern

Valberedning

Annette Gidefjord
Tommy Lundström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:10	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

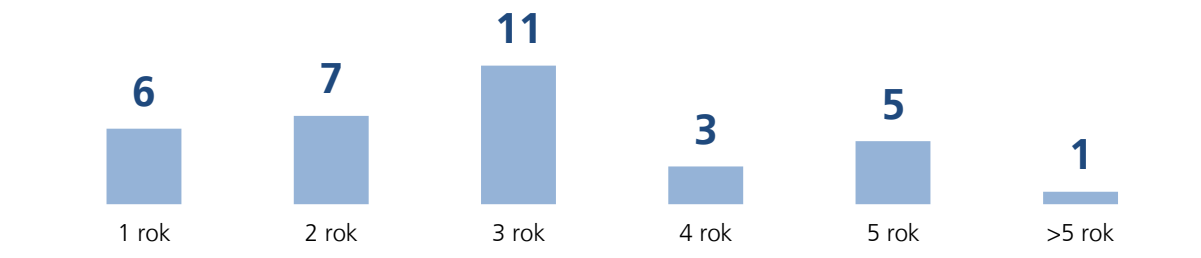
Fastigheten bebyggdes 1850 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 625 m², varav 3 457 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt samt ett antal extra källarförråd som hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Extern samlingslokal	100 m ²	2021-12-30
Internetförsäljning	60 m ²	2023-08-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning lägre tak över garage	2019	
Fönsterrenovering	2012 - 2016	
Fasadrenovering hörna St Nygatan	2012	
Reparation trapphus 7a	2012	
Målning av sista delen av ursprungliga taket, Drottningatan 75	2011	
Elinstallation i vissa stuprör	2011	
Ommålning av tak över garage	2008	
Total ombyggnad, innefattande nya stammar och byte av resterande stammar, helt ny el,nyinstallation av tre hissar, omputsning av fasad, balkongrenovering, nybyggnad av 33 bostadslägenheter samt vindsinredning, omläggning av tak, installation av flera braskaminer och öppna spisar	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning och Bättringsarbeten av våra fönster	2021	
Ommålning/tvättning samt putslagning av Fastighetens fasader	2021	I samband med byggnadsställningar för målning av fönster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	individuellt
Fastighetsskötsel	Hans Hallen
Hiss och garageport besiktning	Inspecta
Trappstädning	Städbolaget AB
Snöröjning	Göteborg stad Park o natur
Serviceavtal garageport	Teckentrup (f.d Pergab AB)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss drift	Vinga hiss
Telenor	Analogt kabelTv
Fönster	KMAB

Föreningens ekonomi

Under 2020 amorterade vi 350 000 kr på föreningens lån men under 2021 kommer föreningen inte göra någon amortering på föreningens lån, utan använda den extra likviditeten till fasadarbeten som planeras utföras under 2021. Detta innebär att driftsdelen av avgiften ökar under ett år, emedan kapitalkostnadsdelen minskar rejält. Vi har tre bostadsrätter som inte har andel i föreningens lån och därför inte är med och betalar någon ränta eller amortering på föreningens lån.

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

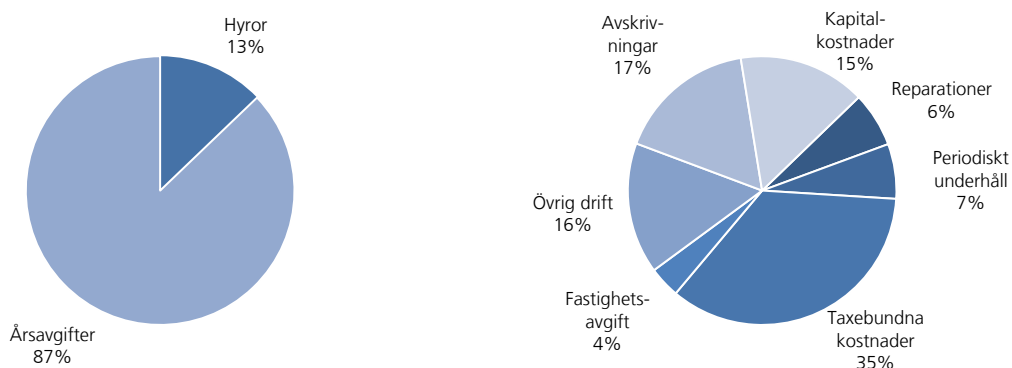
Föreningen har dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boytan. Detta medför att medlem haft möjlighet att genom frivilligt kapitaltillskott ska kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift.

Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 458 622	1 799 745
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 067 330	2 254 836
Finansiella intäkter	98	76
	2 067 428	2 254 912
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 041 008	1 273 535
Finansiella kostnader	234 170	245 719
Ökning av kortfristiga fordringar	7 359	726
Minskning av långfristiga skulder	350 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 963	76 054
	1 654 500	2 596 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 871 550	1 458 622
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	412 928	-341 122

*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

Verksamhetsåret 2020 har inte varit som något annat år, med tanke på Corona pandemin. Alla våra sociala möten såsom gårdsstädning, glögg mm har varit inställda. Visserligen har flera av medlemmarna åtagit sig olika städarbeten individuellt och på så sätt har vi ändå kunnat ta hand om vår fastighet på ett godtagbart sätt.

Styrelsens alla sju möten sen mars 2020 har skett digitalt och vi har fått avhandla mycket via telefonsamtal och mail.

OVK besiktningen som planerades till 2020 har skjutits fram då besiktningsmännen inte kan komma in i våra lägenheter under rådande pandemi.

Ett par lägenheter har haft problem med stopp i avloppen och vi har behövt spola rören.

Då flera av medlemmarna har klagat på att det är svårt att få upp värmen, framförallt mellan 0-10 grader i utomhus temperatur, har vi fått hjälp att justera värmen vilket har gett gott resultat. Vi räknar med att vi kommer få en viss höjning av värmekostnaden till följd av justeringen.

Vi har fått ett antal nya medlemmar, i lgh nr 102 har Jurong Li flyttat in i februari 2020 och i mars flyttade Anna Johansson och Göran Kostovski in i lgh 108. I maj kunde vi hälsa Admir Kavazovic och Caroline Zima Välkomna, de bor i lägenhet nr 302. Elinor och Thomas Hartung är tillbaka i fastigheten efter två års uthyrning och sen september 2020 är även Thomas medlem i föreningen, de bor i lägenhet nr 201. I lgh nr 307 har Lars Östman flyttat in i oktober 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	520	567	555	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	738	764	716	736
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 864	5 965	6 254	6 438
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	90	100	110	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	68	105	111
Soliditet (%)	82	82	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	537	480	471	317
Nettoomsättning (tkr)	2 067	2 238	2 215	2 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 457 m² bostäder och 168 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	91 187 780	0	0	91 187 780
Fond för yttre underhåll	2 052 638	411 150	-147 232	1 788 720
S:a bundet eget kapital	93 240 418	411 150	-147 232	92 976 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	817 659	-411 150	627 157	601 651
Årets resultat	536 518	536 518	-479 925	479 925
S:a fritt eget kapital	1 354 177	125 368	147 232	1 081 577
S:a eget kapital	94 594 595	536 518	0	94 058 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	536 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 228 809
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-411 150
summa balanserat resultat	1 354 177

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

100 184
1 454 361

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	2 067 124	2 238 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206	16 804
Summa rörelseintäkter		2 067 330	2 254 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-985 852	-1 152 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 156	-120 782
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 732	-255 732
Summa rörelsekostnader		-1 296 740	-1 529 268
RÖRELSERESULTAT		770 590	725 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 170	-245 719
Summa finansiella poster		-234 072	-245 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		536 518	479 925
ÅRETS RESULTAT		536 518	479 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	113 383 435	113 639 167
Summa materiella anläggningstillgångar	113 383 435	113 639 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	113 383 435	113 639 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 922 888	1 508 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	5 580	0
Summa kortfristiga fordringar	1 928 468	1 508 181
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 828	4 828
Summa kassa och bank	4 828	4 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 933 296	1 513 009
SUMMA TILLGÅNGAR	115 316 732	115 152 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 187 780	91 187 780
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 052 638	1 788 720
Summa bundet eget kapital		93 240 418	92 976 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		817 659	601 651
Årets resultat		536 518	479 925
Summa fritt eget kapital		1 354 177	1 081 577
SUMMA EGET KAPITAL		94 594 595	94 058 077
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 152 067	16 074 393
Summa långfristiga skulder		14 152 067	16 074 393
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 118 076	4 545 750
Leverantörsskulder		61 639	84 638
Skatteskulder		113 598	110 062
Övriga skulder		40 261	24 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 496	254 867
Summa kortfristiga skulder		6 570 070	5 019 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 316 732	115 152 177

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 212 708	1 714 040
Årsavgifter - Kapital	584 129	245 719
Hyror lokaler	124 038	128 368
Hyror parkering	132 072	129 600
Hyror förråd	8 377	1 986
Hysesrabatt	-6 000	0
Elintäkter	7 779	11 175
Värmeintäkter	876	2 492
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	4 650
Öresutjämnning	-8	1
	2 067 124	2 238 032

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	13 795
Övriga intäkter	206	3 009
	206	16 804

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 173	45 528
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 688	0
	Snöröjning/sandning	0	2 193
	Städning entreprenad	47 498	46 963
	Hissbesiktning	4 590	5 971
	Myndighetstillsyn	0	15 313
	Gemensamma utrymmen	1 775	1 412
	Garage/parkering	0	243
	Gård	3 218	6 838
	Serviceavtal	5 923	5 292
	Förbrukningsmateriel	5 742	8 647
	Teleport/hissanläggning	0	3 713
		117 607	142 112
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 642
	Entré/trapphus	2 739	0
	Lås	15 379	1 713
	VVS	8 804	10 076
	Ventilation	0	16 940
	Elinstallationer	5 649	0
	Hiss	42 435	20 616
	Tak	0	6 269
	Mark/gård/utemiljö	4 766	0
	Garage/parkering	21 702	24 481
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 796
	Vattenskada	0	74 198
		101 474	161 731
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	11 316	0
	Tvättstuga	0	29 956
	Tak	0	29 288
	Fönster	88 868	87 988
		100 184	147 232
	Taxebundna kostnader		
	El	55 097	65 258
	Värme	325 576	363 386
	Vatten	73 489	72 882
	Sophämtning/renhållning	85 648	78 644
		539 810	580 170
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 388	33 835
	Kabel-TV	31 732	31 732
		69 120	65 567
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 657	55 941
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	985 852	1 152 754

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 061	6 550
	Juridiska åtgärder	0	53 126
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	2 057	3 897
	Styrelseomkostnader	0	10 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 881	3 033
	Förvaltningsarvode	38 988	38 392
	Administration	1 699	424
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		55 156	120 782
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	255 732	255 732
		255 732	255 732
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 504 750	116 504 750
	Utgående anskaffningsvärde	116 504 750	116 504 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 865 583	-2 609 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 732	-255 732
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 121 315	-2 865 583
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 383 435	113 639 167
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 358 308	65 358 308
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 050 000	67 050 000
	Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
		137 050 000	137 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	1 050 000	1 050 000
		137 050 000	137 050 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		56 166	54 387	
	Klientmedel hos SBC		1 866 722	1 453 794	
			1 922 888	1 508 181	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Elintäkt		5 580	0	
			5 580	0	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		1 788 720	1 463 833	
	Reservering enligt stadgar		411 150	411 150	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-147 232	-86 263	
	Vid årets slut		2 052 638	1 788 720	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	4 195 750	4 545 750	2024-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	4 748 080	4 748 080	2022-12-01
	Handelsbanken	0,970 %	5 208 237	5 208 237	2023-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	6 118 076	6 118 076	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		20 270 143	20 620 143	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 118 076	-4 545 750	
			14 152 067	16 074 393	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 270 143 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 358 250	28 358 250

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 535	21 152
	Avgifter och hyror	215 961	215 715
	Styrelseomkostnader	18 000	18 000
		236 496	254 867

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2021 har vi påbörjar att ta in priser på fasadtvätt samt målningsarbeten. Vi har också påbörjat förhandling med Kristian Modig om att förlänga avtalet om fönsterunderhåll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 2021



Anne Almlund Rosengren
Ordförande



Christer Brasta
Ledamot



Clas Darvik
Ledamot



Charlotta Lundström
Ledamot



Maria Sterup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 14 2021



Thomas Hartung
Intern revisor



Gunnar Larsson
Intern revisor

Drift- och kapitalkostnad verksamhetsåret 2021

Lgh nr	Vån plan	Yta	Andelstal driftskostna	Andelstal Kapitalkostnad	Andel av Brf's lån 1 januari 2021	avgift drift/mån	gift kapital/mån	summa avgift/mån
101	1	98	2,80%	3,08%	644 328 kr	3876	512	4 389 kr
102	1	176	4,85%	5,34%	1 116 067 kr	6715	888	7 602 kr
103	1	102	2,89%	3,19%	666 074 kr	4007	530	4 537 kr
104	1	68	2,09%	2,30%	480 945 kr	2893	383	3 276 kr
105	1	39	1,30%	1,44%	300 165 kr	1806	239	2 045 kr
106	1	71	2,16%	2,38%	497 053 kr	2990	395	3 386 kr
107	1	52	1,61%	1,77%	370 488 kr	2229	295	2 524 kr
108	1	94	2,80%	3,08%	644 328 kr	3876	512	4 389 kr
201	2	189	5,18%	5,70%	1 192 006 kr	7171	948	8 119 kr
202	2	85	2,49%	2,74%	572 991 kr	3447	456	3 903 kr
203	2	150	4,32%	4,76%	994 105 kr	5981	791	6 771 kr
204	2	166	4,43%	0,00%	0 kr	6133	0	6 133 kr
205	2	40	1,30%	1,43%	299 152 kr	1800	238	2 038 kr
206	2	104	3,10%	3,41%	713 363 kr	4292	567	4 859 kr
207	2	88	2,75%	3,03%	632 822 kr	3807	503	4 311 kr
208	2	67	2,06%	0,00%	0 kr	2852	0	2 852 kr
209	2	87	2,63%	2,89%	605 208 kr	3641	481	4 122 kr
301	3	199	5,44%	5,99%	1 251 836 kr	7531	996	8 527 kr
302	3	89	2,68%	2,95%	616 714 kr	3710	491	4 201 kr
303	3	151	4,31%	4,75%	992 021 kr	5968	789	6 757 kr
304	3	168	4,68%	5,15%	1 076 948 kr	6479	857	7 336 kr
305	3	70	2,09%	2,30%	480 945 kr	2893	383	3 276 kr
306	3	55	1,68%	1,85%	386 597 kr	2326	307	2 633 kr
307	3	69	2,02%	2,22%	464 836 kr	2797	370	3 166 kr
308	3	80	2,47%	2,72%	568 389 kr	3420	452	3 872 kr
309	3	79	2,44%	2,69%	561 485 kr	3378	447	3 825 kr
310	3	88	2,66%	0,00%	0 kr	3683	0	3 683 kr
401	4,vind	136	3,81%	4,19%	876 746 kr	5275	697	5 972 kr
402	4,vind	99	2,93%	3,23%	674 243 kr	4056	536	4 593 kr
403	4,vind	120	3,38%	3,72%	777 795 kr	4679	619	5 298 kr
404	4,vind	166	4,57%	5,03%	1 051 635 kr	6327	836	7 163 kr
405	4,vind	103	3,01%	3,31%	692 652 kr	4167	551	4 718 kr
406	4,vind	109	3,06%	3,37%	704 158 kr	4236	560	4 796 kr
		3457	100,00%	100,00%	20 906 092 kr			

Revisionsberättelse

Organisationsnummer: 769607-1419

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 7-9

Vi har granskat årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning i BRF Stora Nygatan 7-9, Göteborg för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

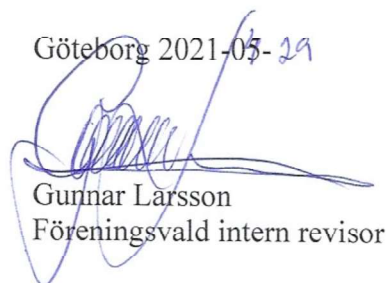
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen, på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen, eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-05-29



Gunnar Larsson
Föreningsvald intern revisor



Thomas Hartung
Föreningsvald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 661 330	1 212 708	1 212 700
Årsavgifter - Kapital	199 534	584 129	600 000
Hyror lokaler	130 000	124 038	126 000
Hyror parkering	132 000	132 072	129 000
Hyror förråd	7 000	8 377	2 000
Hysesrabatt	0	-6 000	0
Elintäkter	15 000	7 779	15 000
Värmeintäkter	7 000	876	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 153	0
Öresutjämnning	0	-8	0
Övriga intäkter	0	206	0
	2 151 864	2 067 330	2 091 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-48 000	-47 173	-46 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 688	0
Snöröjning/sandning	-30 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-49 000	-47 498	-48 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-30 000
Hissbesiktning	-7 000	-4 590	-5 000
Myndighetstillsyn	-16 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 775	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-6 000	-3 218	-6 000
Serviceavtal	-6 000	-5 923	-6 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 742	-7 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	0
	-179 000	-117 607	-180 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-95 000	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-2 739	0
Lås	0	-15 379	0
VVS	0	-8 804	0
Elinstallationer	0	-5 649	0
Hiss	0	-42 435	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 766	0
Garage/parkering	0	-21 702	0
	-95 000	-101 474	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-11 316	-175 000
Fönster	-400 000	-88 868	0
	-400 000	-100 184	-175 000
Taxebundna kostnader			
El	-68 000	-55 097	-67 000
Värme	-379 000	-325 576	-420 000
Vatten	-73 000	-73 489	-70 000
Sophämtning/renhållning	-82 000	-85 648	-83 000
	-602 000	-539 810	-640 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-37 388	-35 000
Kabel-TV	-34 000	-31 732	-44 000
	-70 000	-69 120	-79 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-57 657	-55 000
	-55 000	-57 657	-55 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 061	-6 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 057	-3 000
Styrelseomkostnader	-18 000	0	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 881	0
Förvaltningsarvode	-41 000	-38 988	-40 000
Administration	-2 000	-1 699	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-82 000	-55 156	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-256 000	-255 732	-256 000
	-256 000	-255 732	-256 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 739 000	-1 296 740	-1 561 000
RÖRELSERESULTAT	412 864	770 590	530 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-199 534	-234 129	-237 000
Räntekostnader skattekonto	0	-41	0
	-199 534	-234 072	-237 000
RESULTAT	213 330	536 518	293 700

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