

Brf Nabbepiren

Årsredovisning 2021

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Nabbepiren
769615-4991
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-15 |
| Underskrifter | 15 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nabbepiren, 769615-4991, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|-------------------|------------|------|
| Malin Åkesson | Ordförande | 2022 |
| Mattias Wideklint | Ledamot | 2022 |
| Linnéa Andersson | Ledamot | 2022 |
| Nadia El Idrissi | Ledamot | 2022 |
| Teo Becerra | Ledamot | 2022 |

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

| | | |
|-----------------------------|----------------------|------|
| Sören Jensen | Föreningsrevisor | 2022 |
| Gunilla Svedberg, iRevision | Auktoriserad revisor | 2022 |

Valberedning

| | | |
|-------------|--|------|
| Lina Garvas | | 2022 |
|-------------|--|------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

5/6

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 215:17 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1909 och har värdeår 1975. Fastighetens adress är Karl Johansgatan 61.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 3 | 5 | 5 |

| | |
|---------------------------|---------|
| Total tomtarea: | 290 kvm |
| Total bostadsarea: | 779 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 677 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 102 kvm |
| Total lokalarea: | 126 kvm |

Lokalförteckning

| Hyresgäst | Yta | Kontraktslängd/Förlängning |
|-------------|---------|----------------------------|
| Danisenn AB | 126 kvm | 2022-09-30/36 månader |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa t.o.m. 2022-06-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|------------------------|------------------------|
| Tele2 | Kabel-TV |
| Landala Städservice | Städning |
| Göteborg Energi Din El | Elavtal avseende volym |
| Göteborg Energi | Fjärrvärme |

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 399 kr och planerat underhåll för 225 352 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser diverse arbeten med det vattenburna fjärrvärmesystemet samt montering av nya stuprör på fasadens framsida.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 164 000 kr 2021 för kommande års underhåll.

Till 2022 planeras ett större underhållsarbete med fastighetens fasad då samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan kommer att bytas ut till modernare varianter. Styrelsen upplever att skicket från utsidan är i behov av förbättring och att modernare varianter kan innebära en högre standard genom att både motverka värmeläckage och förbättra ljudisolering. Den aktuella estetiken på fasaden kommer dock att behållas i högsta möjliga mån och i samband med arbetet kommer även plåten på undersidan av balkongerna att bytas ut.

Sammanställning utförda åtgärder

| | År |
|---|-----------|
| Byte av stuprör på fasadens framsida | 2021 |
| Injustering av värmesystemet | 2021 |
| Byte av expansionskärl och cirkulationspump | 2021 |
| Energideklaration | 2020 |
| Tre nya vindslägenheter | 2019-2020 |
| Nya källarförråd | 2019 |
| Vattenblåstring och målning av plåttak | 2019 |
| Nytt gårdsbjälklag | 2018 |
| Nytt sop- och cykelhus | 2018 |
| Ny värmecirkulationspump | 2018 |
| OVK-besiktning | 2016 |
| Omlackering av entréport | 2016 |
| Byte av port ut mot Karl Johansgatan | 2014-2015 |
| Renovering av tvättstuga | 2013 |
| Omfattande lokalrenovering | 2012-2013 |
| Byte av dörrar till butikslokal | 2011 |
| Byte av vitvaror i kök | 2010 |
| Byte av fönsterpartier i butikslokal | 2010 |
| Renovering av badrum | 2007-2009 |
| Nya balkonger | 1994 |
| Elstambyte | 1980 |
| Rörstambyte | 1980 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-04-29. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).
Under 2021 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 upplåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna 2020-10-01 då avgifterna höjdes med 1,75 %.
Inför 2022 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsförändringar.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2021 | 2020 * | 2019 * | 2018 * |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Rörelsens intäkter | 831 | 723 | 2 131 | 680 |
| Resultat efter finansiella poster | -351 | -89 | 1 016 | -1 595 |
| Förändring av underhållsfond | -61 | 250 | -288 | 39 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -43 | -79 | 1 210 | -1 104 |
| Soliditet (%) | 32 | 34 | 34 | 27 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 722 | 694 | 713 | 713 |
| Bostadshyra kr / kvm | 1 095 | 1 079 | 1 076 | 1 076 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 421 | 352 | 382 | 343 |
| Ränta, kr / kvm | 139 | 139 | 226 | 223 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 181 | 287 | 66 | 48 |
| Lån, kr / kvm | 11 368 | 11 368 | 12 764 | 13 966 |
| Snittränta (%) | 1,22 | 1,22 | 1,77 | 1,60 |

* Råvindsyta byggdes om till tre lägenheter, som stod klara och såldes i början av 2020.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 9 130 795 | 10 941 200 | 341 380 | -14 890 314 | -88 503 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | | -88 503 | 88 503 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 164 000 | -164 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -225 352 | 225 352 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond 2020 | | | -13 238 | 13 238 | |
| Omföring av uppskrivningsfond 2021 | | -80 448 | | 80 448 | |
| Omföring av uppskrivningsfond 2020 | | -80 448 | | 80 448 | |
| Årets resultat | | | | | -350 505 |
| Vid årets slut | 9 130 795 | 10 780 304 | 266 790 | -14 743 331 | -350 505 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat | -14 978 817 |
| Årets resultat före fondförändring | -350 505 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -164 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 225 352 |
| Ianspråktagande av underhållsfond 2020 | 13 238 |
| Årets omföring av uppskrivningsfond | 80 448 |
| Omföring av uppskrivningsfond 2020 | 80 448 |
| Summa över/underskott | -15 093 836 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-15 093 836**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 765 156 | 723 341 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 65 873 | 23 |
| Summa rörelseintäkter | | 831 029 | 723 364 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -644 079 | -365 741 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -165 149 | -73 802 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -246 521 | -246 521 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 055 749 | -686 064 |
| Rörelseresultat | | -224 720 | 37 300 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 100 | 73 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -125 885 | -125 876 |
| Summa finansiella poster | | -125 785 | -125 803 |
| Resultat efter finansiella poster | | -350 505 | -88 503 |
| Årets resultat | | -350 505 | -88 503 |

751

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,17 | 14 888 342 | 15 134 863 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 888 342 | 15 134 863 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 888 342 | 15 134 863 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 22 353 | 7 321 |
| Övriga fordringar | 11 | 67 910 | 629 134 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 16 094 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 106 357 | 636 455 |
| Kassa och bank | | 673 454 | 40 436 |
| Summa omsättningstillgångar | | 779 811 | 676 891 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 668 153 | 15 811 754 |

65

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 130 795 | 9 130 795 |
| Uppskrivningsfond | | 10 780 304 | 10 941 200 |
| Underhållsfond | | 266 790 | 341 380 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 177 889 | 20 413 375 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -14 743 331 | -14 890 314 |
| Årets resultat | | -350 505 | -88 503 |
| Summa fritt eget kapital | | -15 093 836 | -14 978 817 |
| Summa eget kapital | | 5 084 053 | 5 434 558 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 10 288 000 | 10 288 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 288 000 | 10 288 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 109 507 | 23 040 |
| Skatteskulder | | 6 720 | 4 845 |
| Övriga skulder | | 10 160 | 7 679 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 169 713 | 53 632 |
| Summa kortfristiga skulder | | 296 100 | 89 196 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 668 153 | 15 811 754 |

↓
1/2

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -224 720 | 37 300 |
| Avskrivningar | 246 521 | 246 521 |
| | 21 801 | 283 821 |
| Erhållen ränta | 100 | 73 |
| Erlagd ränta | -125 885 | -125 876 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | -103 984 | 158 018 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -31 850 | -8 521 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 206 904 | -9 455 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 71 070 | 140 042 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | - | 133 000 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | - |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 133 000 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | - | - |
| Amortering av låneskulder | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | - |
| Årets kassaflöde | 71 070 | 273 042 |
| Likvida medel vid årets början * | 602 384 | 329 342 |
| Likvida medel vid årets slut * | 673 454 | 602 384 |

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under *Övriga fordringar* samt *Kassa och bank*. Se not 11 respektive 13 till balansräkningen för specifikation.

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|--------------|-------|
| Byggnader | 96 år |
| Dörrar | 20 år |
| Våtrum | 20 år |
| Restaurang | 20 år |
| Cykel/soprum | 10 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 488 952 | 469 745 |
| Hyror bostäder | 111 672 | 110 032 |
| Hyror lokaler | 164 532 | 164 073 |
| Hyresrabatt lokaler | - | -20 509 |
| Summa | 765 156 | 723 341 |

↓ 5

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 2 380 | - |
| Övriga intäkter * | 63 493 | 23 |
| Summa | 65 873 | 23 |

* Intäkter 2021 avser vidarefaktureringar till lokalhyresgäst för sotning samt grannfastigheter för stuprörbyte.

Not 4 Reparationer

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 17 039 | - |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 2 082 | 1 181 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 1 349 | - |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | - | 15 125 |
| VA & sanitet, installationer | 3 120 | - |
| Värme, installationer | 13 809 | 10 434 |
| EI, installationer | - | 7 230 |
| Summa | 37 399 | 33 970 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Värme, installationer | 171 976 | - |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | - | 13 238 |
| Huskropp, övrigt | 53 376 | - |
| Summa | 225 352 | 13 238 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 29 497 | 24 820 |
| Städning * | 30 845 | 30 493 |
| Utemiljö | - | 3 088 |
| Besiktningsskostnader | - | 16 698 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | - | 919 |
| EI ** | 18 660 | 16 845 |
| Uppvärmning * | 163 950 | 112 091 |
| Vatten och avlopp *** | 64 776 | 42 581 |
| Avfallshantering *** | 52 970 | 39 853 |
| Försäkringar **** | 7 513 | 14 379 |
| Kabel-TV ***** | 13 117 | 16 766 |
| Summa | 381 328 | 318 533 |

* Kostnad 2021 avser 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

** Kostnad 2021 avser 14 månader elhandel till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

*** Kostnad 2021 avser 5 kvartal till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

**** Kostnad 2021 avser 6 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

***** Kostnad 2021 avser 3 kvartal till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

51

Not 7 Övriga kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 4 441 | - |
| Tele och post | 926 | - |
| Förvaltningskostnader | 64 108 | 34 860 |
| Revision * | 32 905 | 16 214 |
| Jurist- och advokatkostnader | - | 18 688 |
| Bankkostnader | 350 | - |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | - | 4 040 |
| Övriga externa kostnader ** | 62 419 | - |
| Summa | 165 149 | 73 802 |

* Kostnad 2021 avser granskning 2020 och 2021.

** Av kostnad 2021 avser 61 719 kr vidarefaktureringar till lokalhyresgäst samt grannfastigheter.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | 166 073 | 166 073 |
| Uppskrivning byggnad | 80 448 | 80 448 |
| Summa | 246 521 | 246 521 |

✓

Not 10 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 4 309 184 | 4 309 184 |
| -Mark | 890 706 | 890 706 |
| -Markanläggningar | - | - |
| | 5 199 890 | 5 199 890 |
| <i>Uppskrivningar</i> | | |
| -Uppskrivning byggnad | 7 723 005 | 7 723 005 |
| -Uppskrivning marknad | 3 978 517 | 3 978 517 |
| | 11 701 522 | 11 701 522 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | - | - |
| | - | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 16 901 412 | 16 901 412 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -925 781 | -759 708 |
| -Uppskrivning byggnad | -840 768 | -760 320 |
| | -1 766 549 | -1 520 028 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -166 073 | -166 073 |
| -Årets avskrivningar på uppskrivning | -80 448 | -80 448 |
| | -246 521 | -246 521 |
| Utgående avskrivningar | -2 013 070 | -1 766 549 |
| Redovisat värde | 14 888 342 | 15 134 863 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnad | 3 217 330 | 3 383 403 |
| Uppskrivning byggnad | 6 801 789 | 6 882 237 |
| Mark | 890 706 | 890 706 |
| Uppskrivning mark | 3 978 517 | 3 978 517 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 16 600 000 | 16 600 000 |
| Lokaler | 1 053 000 | 1 053 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 17 653 000 | 17 653 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>8 121 000</i> | <i>8 121 000</i> |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 67 910 | 67 185 |
| Klientmedelskonto SBC | - | 561 948 |
| Summa | 67 910 | 629 133 |

✓ 51

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 8 581 | |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 513 | - |
| Summa | 16 094 | - |

Not 13 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 673 454 | 40 436 |
| Summa | 673 454 | 40 436 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | - | - |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | - | - |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 10 288 000 | 10 288 000 |
| Summa | 10 288 000 | 10 288 000 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 10 288 000 | 10 288 000 |
| Summa | 10 288 000 | 10 288 000 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|--------------|-------------------|
| Swedbank | 1,11 % | 2026-08-25 | 1 070 000 | - | - | 1 070 000 |
| Swedbank | 1,25 % | 2026-12-22 | 4 263 000 | - | - | 4 263 000 |
| Swedbank | 1,25 % | 2026-12-22 | 2 500 000 | - | - | 2 500 000 |
| Swedbank | 1,20 % | 2026-10-23 | 2 455 000 | - | - | 2 455 000 |
| Summa | | | 10 288 000 | - | - | 10 288 000 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 794 | 3 972 |
| Förutbetalda intäkter | 62 649 | 49 660 |
| Upplupna revisionsarvoden | 16 500 | - |
| Upplupna driftskostnader | 78 770 | - |
| Summa | 169 713 | 53 632 |

6/21

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 513 000 | 11 513 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 513 000 | 11 513 000 |

Underskrifter

Göteborg, 2022-05-06



Malin Åkesson
Styrelseordförande




Mattias Wideklint



Linnéa Andersson

Nadia El Idrissi



Teo Becerra

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09



Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisor



Sören Jensen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nabbepiren, 769615-4991

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nabbepiren för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Nabbepiren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9 maj 2022


Gunilla Svedberg
Auktoriserad revisor, medlem i FAR


Sören Jensen
Intern revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

