



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nygården



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 – skräddarsydd 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 Nygården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Parkföreningen Röda Lacket. Föreningens andel är 28,57 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam parkyta inom kvarteret Röda Lacket.

Styrelsen

Carl Lennart Tobias Andersson	Ledamot
Eva Birgitta Maria Hansson	Ledamot
Sven Morgan Sidenbäck	Ledamot

Jonas Mikael Sedman	Suppleant
Titti Ann-Catrin Wilhelmsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Lennart Tobias Andersson, Eva Birgitta Maria Hansson, Jonas Mikael Sedman, Sven Morgan Sidenbäck och Titti Ann-Catrin Wilhelmsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Hjertström
Gunilla Lund

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Intern revisor

Valberedning

Valberedning ej utsedd .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖDA LACKET 12	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 6	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 7	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 11	1938	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

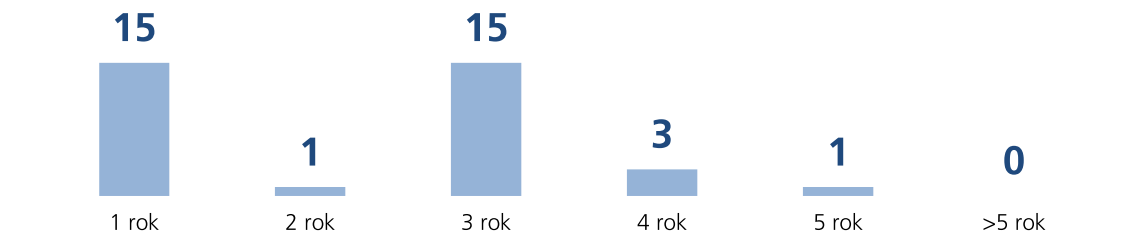
Fastigheterna bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m², varav 2 262 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m²	Tills vidare
Förråd	60 m²	Tills vidare
Förråd	30 m²	Tills vidare
Förråd	40 m²	Tills vidare
Förråd	30 m²	Tills vidare
Förråd	25 m²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Styrelserum/Samlingslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya grindar och staket vid infart till fastigheterna	2020	
Nya fjärrvärmecentraler Jacob Ekbohmmsgatan 24-26 och Trozelligatan 35-37	2020	
Ny elcentral Jacob Ekbohmmsgatan 24-26	2020	
Asfaltering av gårdsyta och anskaffande av källsskåp för källsortering	2019	Klart hösten 2019
Omläggning av tak på Trozelligatan 35-37	2014	Klart/besiktat hösten 2014
Omläggning av tak på Jacob Ekbohmmsgatan 24-26	2013	Klart/besiktat hösten 2014
Relining av 2 st. dagvattenrör som går ner vid pannrummen på Trozellig. och Jacob Ekbohmmsg.	2010	Klart december 2010
Målning av styrelserum samt indragning av vatten och avlopp och installation av trinettkök. Inköp av nya möbler till styrelserummet.	2009	
Målning av trapphusen på Trozelligatan	2009	
Målning av trapphusen på Jacob Ekbohmmsgatan	2008	Klart december 2008
Målning av källare samt källarfönster	2008	Klart hösten 2008
Byte av lägenhetsdörrar	2005	
Elstambyte	2004 - 2005	Slutbesiktning i februari 2005
Rörstambyte	2004 - 2005	Slutbesiktning i februari 2005
Renovering av balkonger	2003	Avlutande besiktning under 2004
Planerat underhåll	År	
Byte av elcentral Trozelligatan 35-37	2021	
Översyn/byte av radiatortermostater	2021	
Uppdaterad cykelparkering och gårdsytor	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TJ's Bygg & Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)
Internet/TV/Telefoni	Telenor (tjänster tecknas individuellt)
TV-distribution	Com Hem (digitalt grundutbud)
Internet/TV/Telefoni (övrigt)	Com Hem (tjänster tecknas individuellt)
Serviceavtal Brandutrustning	Anticimex
El	EON
Vatten/Avlopp/Avfall	NODRA
Källsortering	SUEZ
Fjärrvärme	EON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Östgöta

Föreningens ekonomi

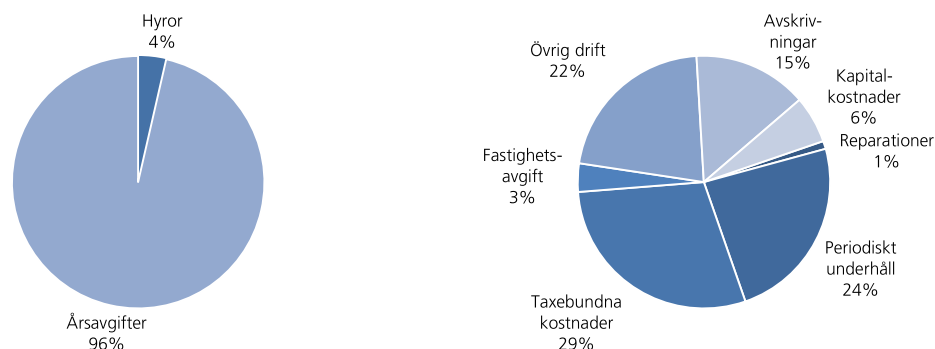
Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som stabil, med goda möjligheter att möta planerade underhållsåtgärder och med god beredskap för oplanerade situationer.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 848	1 217 109
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 532 412	1 448 780
Finansiella intäkter	8	38
Ökning av kortfristiga skulder	365 810	32 111
	1 898 230	1 480 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 780	873 852
Finansiella kostnader	88 112	92 231
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	222 523
Ökning av kortfristiga fordringar	410 590	2 220
Minskning av långfristiga skulder	140 364	140 364
	1 801 846	1 331 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 463 232	1 366 848
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	96 384	149 739

*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

Omständigheter och rekommendationer till följd av Covid-19 medförde en senarelagd ordinarie föreningsstämma.

Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan på Trozelligatan 37.

Elcentralen som betjänar de allmänna utrymmena på Jacob Ekbohmmsgatan 24 och 26 har ersatts och uppdaterats.

Nya fjärrvärmecentraler för varmvatten och värme har installerats på Jacob Ekbohmmsgatan och Trozelligatan.

Nya grindar och staket har monterats vid infarterna till fastigheterna på Jacob Ekbohmmsgatan och Trozelligatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	570	567	567
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 283	2 340	2 383	2 793
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	105	122	130	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	37	40	53
Soliditet (%)	11	11	7	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	248	231	336
Nettoomsättning (tkr)	1 522	1 449	1 456	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 262 m² bostäder och 260 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	84 000	0	0	84 000
Upplåtelseavgifter	695 345	0	0	695 345
Fond för yttre underhåll	1 852 348	360 194	0	1 492 154
S:a bundet eget kapital	2 631 693	360 194	0	2 271 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 923 960	-360 194	247 852	-1 811 618
Årets resultat	66 286	66 286	-247 852	247 852
S:a ansamlad förlust	-1 857 674	-293 908	0	-1 563 766
S:a eget kapital	774 020	66 286	0	707 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 563 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 194
summa balanserat resultat	-1 857 674

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

349 390
-1 508 284

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	1 521 854	1 448 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 558	0
Summa rörelseintäkter		1 532 412	1 448 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 043 332	-736 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 886	-92 074
Personalkostnader	Not 6	-44 562	-44 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 242	-234 882
Summa rörelsekostnader		-1 378 022	-1 108 735
RÖRELSERESULTAT		154 390	340 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 112	-92 231
Summa finansiella poster		-88 104	-92 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		66 286	247 852
ÅRETS RESULTAT		66 286	247 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	5 068 068	5 283 310
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 068 068	5 283 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 068 068	5 283 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 489 016	1 394 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	412 410	0
Summa kortfristiga fordringar		1 901 429	1 394 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 901 429	1 394 455
SUMMA TILLGÅNGAR		6 969 497	6 677 765

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		779 345	779 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 852 348	1 492 154
Summa bundet eget kapital		2 631 693	2 271 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 923 960	-1 811 618
Årets resultat		66 286	247 852
Summa fritt eget kapital		-1 857 674	-1 563 766
SUMMA EGET KAPITAL		774 020	707 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 781 038	3 871 721
Summa långfristiga skulder		3 781 038	3 871 721
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 804 738	1 854 419
Leverantörsskulder		446 979	93 903
Övriga skulder		21 079	21 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	141 644	128 732
Summa kortfristiga skulder		2 414 439	2 098 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 969 497	6 677 765

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	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	25 år	25 år
Lyktstolpar	10 år	10 år
Sophantering	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 465 379	1 395 598
	Hyror lokaler	54 000	52 125
	Avgift andrahandsuthyrning	2 420	1 125
	Öresutjämning	56	-68
		1 521 854	1 448 780

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	10 558	0
		10 558	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 412	56 295
	Fastighetsskötsel beställning	1 400	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 550	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 966	0
	Städning entreprenad	5 020	4 601
	Gemensamma utrymmen	795	0
	Gård	206	1 313
	Förbrukningsmateriel	5 491	349
	Brandskydd	3 697	11 024
		103 536	73 582
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 493	40 428
	VVS	0	6 513
	Elinstallationer	2 475	0
	Mark/gård/utemiljö	9 240	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 447	0
		15 655	46 941
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	80 109	0
	Värmeanläggning	89 250	0
	Elinstallationer	92 281	0
	Mark/gård/utemiljö	87 750	0
		349 390	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 219	43 175
	Värme	264 782	307 137
	Vatten	78 373	78 425
	Sophämtning/renhållning	42 283	40 084
	Grovsopor	3 439	4 326
		427 096	473 147
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 180	60 204
	Kabel-TV	32 620	31 927
		94 800	92 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 855	51 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 043 332	736 836
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	139	0
	Föreningskostnader	438	1 800
	Fritids- och trivselkostnader	0	174
	Förvaltningsarvode	67 204	66 182
	Administration	1 205	1 338
	Föreningsavgifter	0	16 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		74 886	92 074

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 910	34 200
	Sociala kostnader	10 652	10 743
		44 562	44 943
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	14 280	14 280
	Förbättringar	194 421	214 061
	Markinventarier	6 541	6 541
		215 242	234 882
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 884 775	8 662 252
	Nyanskaffningar	0	222 523
	Utgående anskaffningsvärde	8 884 775	8 884 775
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 601 465	-3 366 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 242	-234 882
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 816 707	-3 601 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 068 068	5 283 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 884 000	15 884 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		29 284 000	29 284 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
	Lokaler	284 000	284 000
		29 284 000	29 284 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 453	140 453
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 453	140 453
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-140 453	-140 453
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-140 453	-140 453
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	23 298	23 298
	Skattefordran	2 486	4 306
	Klientmedel hos SBC	1 463 232	1 366 848
		1 489 016	1 394 452
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värmeanläggning	412 410	0
		412 410	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 492 154	1 131 960
	Reservering enligt stadgar	360 194	360 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 852 348	1 492 154

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,470 %	1 069 546	1 094 710	2021-06-01
Handelsbanken	1,660 %	1 079 922	1 105 330	2022-03-01
Handelsbanken	1,780 %	1 065 630	1 090 706	2023-04-30
Handelsbanken	1,400 %	1 074 687	1 099 975	2025-03-01
Handelsbanken	1,390 %	639 368	658 744	2021-01-05
Handelsbanken	1,540 %	656 623	676 675	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 585 776	5 726 140	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 804 738	-1 854 419	
		3 781 038	3 871 721	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 883 956 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 640 000	7 640 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	11 369	12 305
Avgifter och hyror	130 275	116 427
	141 644	128 732

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar en översyn och eventuellt byte av radiatorventiler och termostater.

Elcentralen som betjänar Trozelligatan 35 och 37, planeras att bytas ut och uppdateras.

Den, sedan tidigare beslutade översynen av gårdsmiljön, bedöms kunna genomföras under de kommande åren.

Styrelsens underskrifter

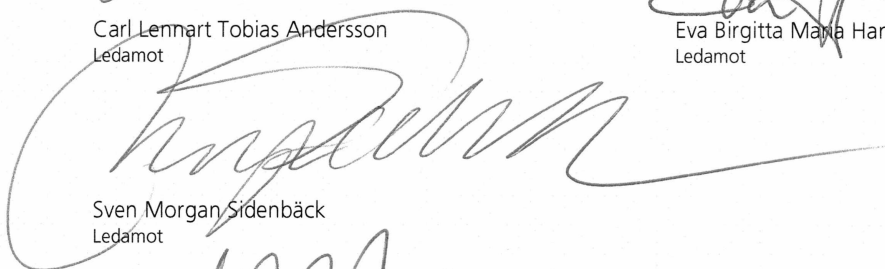
NORRKÖPING den 17 / 3 2021



Carl Lennart Tobias Andersson
Ledamot



Eva Birgitta Maria Hansson
Ledamot



Sven Morgan Sidenbäck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2021

Martin Hjertström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Nygården
Räkenskapsåret 2020

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Nygården (725000-1166) för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat protokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag har även gett tips och idéer på hur styrelsen kan förbättra sina rutiner inför en revision.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat och den återkoppling jag fått är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden nedan.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 25 mars 2021



Martin Hjertström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 508 950	1 465 379	1 467 750
Hyror lokaler	54 000	54 000	54 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 420	0
Öresutjämning	0	56	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 558	0
	1 562 950	1 532 412	1 521 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 000	-61 412	-64 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 400	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-14 000	-11 550	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-13 966	0
Städning entreprenad	-5 000	-5 020	-5 500
Gemensamma utrymmen	0	-795	0
Gård	-1 000	-206	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 491	-2 000
Brandskydd	-4 000	-3 697	-4 000
	-85 000	-103 536	-77 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-2 493	0
Elinstallationer	0	-2 475	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 240	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 447	0
	-40 000	-15 655	-40 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-80 109	0
Värmeanläggning	-200 000	-89 250	0
Elinstallationer	-70 000	-92 281	0
Mark/gård/utemiljö	0	-87 750	0
	-270 000	-349 390	0
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-38 219	-42 000
Värme	-300 000	-264 782	-341 000
Vatten	-83 000	-78 373	-75 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-42 283	-40 000
Grovsopor	-5 000	-3 439	-4 000
	-477 000	-427 096	-502 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-62 180	-61 000
Kabel-TV	-34 000	-32 620	-33 000
	-97 000	-94 800	-94 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-52 855	-51 066
	-52 000	-52 855	-51 066

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-200	-139	0
Föreningskostnader	-2 000	-438	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 204	-68 000
Administration	-4 000	-1 205	-3 000
Föreningsavgifter	0	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 900	-6 000

-83 200 -74 886 -96 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-33 000	-31 390	-33 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 520	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 652	-11 000

-48 000 -44 562 -47 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-15 000	-14 280	-15 000
Förbättringar	-195 000	-194 421	-213 000
Markinventarier	-7 000	-6 541	-7 000

-217 000 -215 242 -235 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 369 200 -1 378 022 -1 142 566

RÖRELSERESULTAT

193 750 154 390 379 184

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-100 000	-88 106	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0

-100 000 -88 104 -100 000

RESULTAT

93 750 66 286 279 184

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