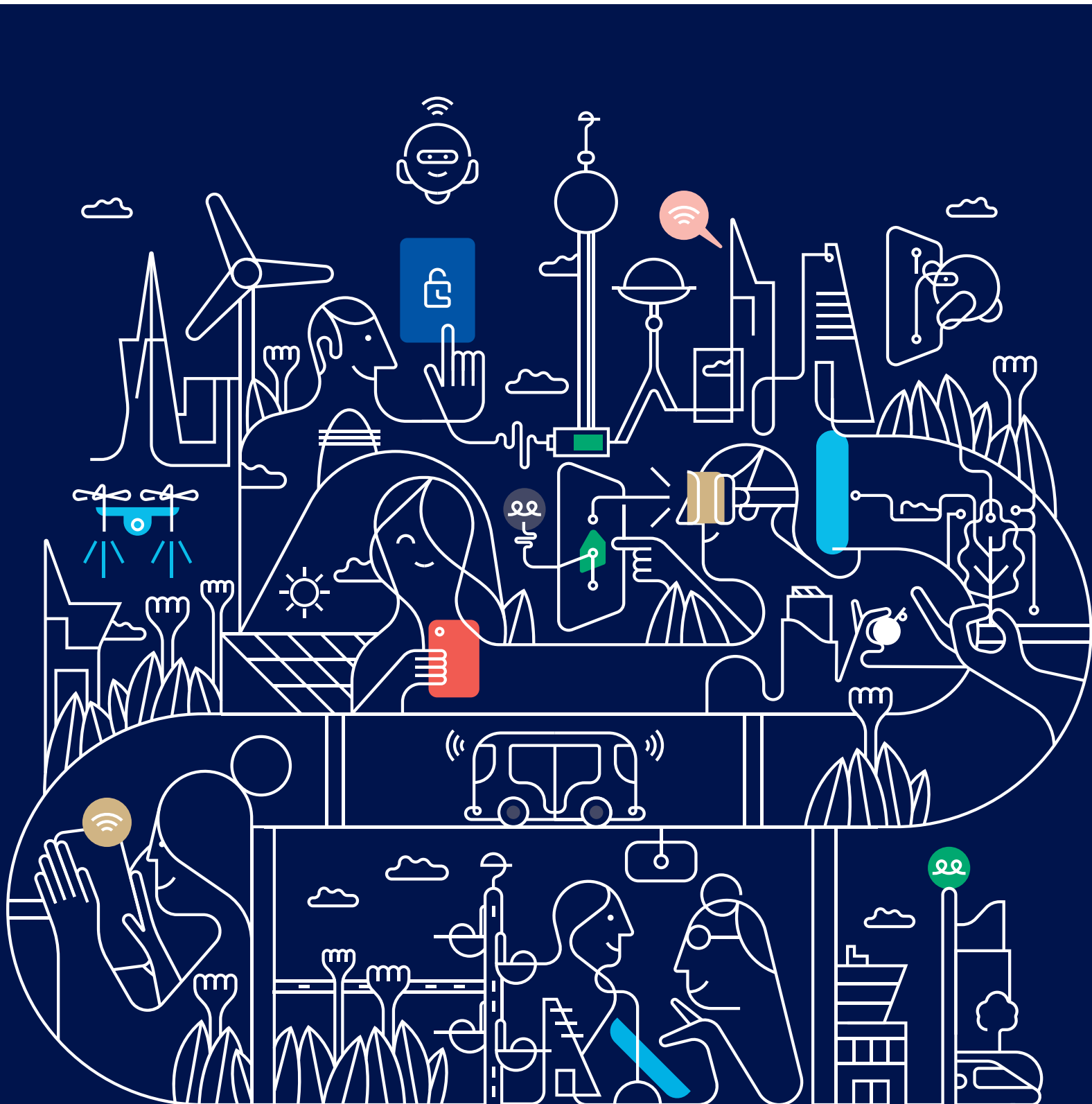




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nygården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 Kv Röda Lacket. .

Styrelsen

Tobias Andersson	Ordförande
Eva Hansson	Ledamot
Morgan Sidenbäck	Ledamot

Mikael Sedman	Suppleant
Titti Wilhelmsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Andersson, Eva Hansson, Mikael Sedman, Morgan Sidenbäck och Titti Wilhelmsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lukas Landberg	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

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.

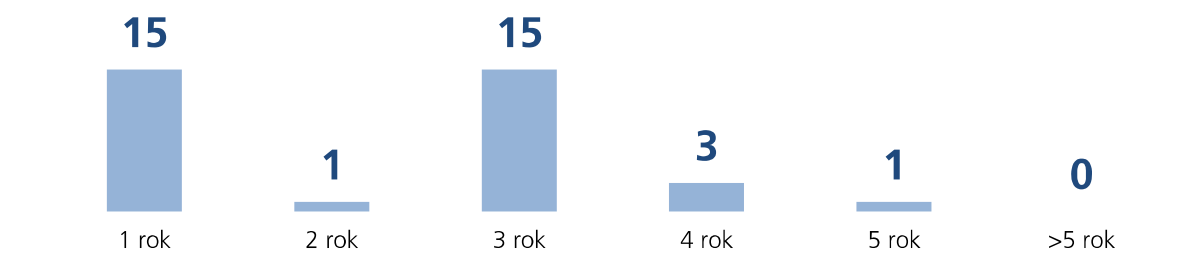
Fastigheternas värdeår är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m², varav 2 262 m² utgör boyta 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 m ²	Tills vidare
Förråd	60 m ²	Tills vidare
Förråd	30 m ²	Tills vidare
Förråd	40 m ²	Tills vidare
Förråd	30 m ²	Tills vidare
Förråd	25 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	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 kärlekskåp 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	Avslutande besiktning under 2004
Planerat underhåll	År	
Klarlägga dräneringsbehov	2023	
Byte av elcentral Trozelligatan 35-37	2023	
Uppdaterad cykelparkering och gårdsytor	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Tjs Bygg & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)
Bredband, Gruppavtal 250/250 Mbit/s	Telenor Sverige AB
TV-distribution (digitalt basutbud ingår)	Tele 2 Sverige AB
TV/Telefoni (tecknas individuellt)	Tele 2 Sverige AB
TV/Telefoni (tecknas individuellt)	Telenor Sverige AB
EI	E.ON Energidistribution AB
Vatten/Avlopp/Avfall	Nodra AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Fjärrvärme	Navirum Energi AB (f d EON)
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Östgöta
Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Domänhantering	WebSupport (Loopia AB)

Föreningens ekonomi

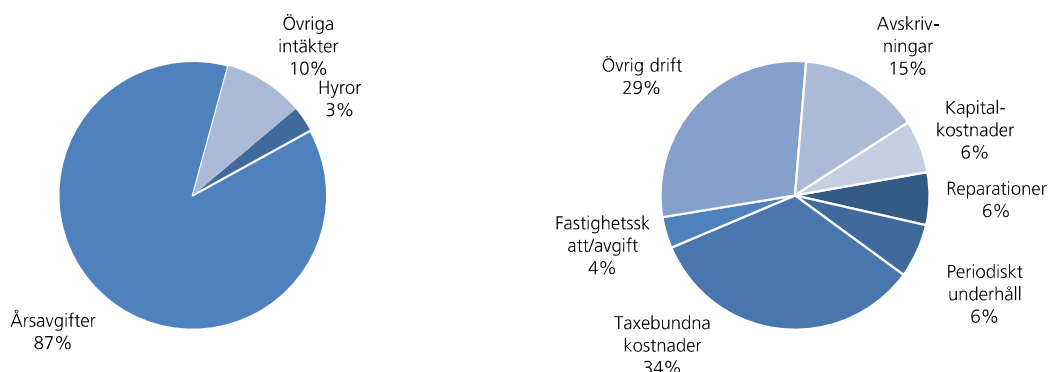
Styrelsen har i början av 2023 valt att slutbetala ett lån om 595 772 kr som haft en löptid på tre månader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 534 864	1 463 232
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 729 743	1 571 775
Finansiella intäkter	4 775	392
Minskning kortfristiga fordringar	0	406 441
Ökning av kortfristiga skulder	111 926	0
	1 846 443	1 978 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 137	1 315 040
Finansiella kostnader	92 863	84 464
Ökning av kortfristiga fordringar	8 724	0
Minskning av långfristiga skulder	121 308	140 364
Minskning av kortfristiga skulder	0	367 108
	1 385 032	1 906 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 996 275	1 534 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	461 412	71 631

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen drabbades under sommaren av en översvämning i fastighetens källare på Trozelligatan, efter ett kraftigt regn. Lokaler och gemensamma ytor påverkades med torkning som främsta åtgärd. Total kostnad för skadan uppgick till 99 161 kr, där föreningen fick stå för självrisk om 24 100 kr.

Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan på Jacob Ekbohmsgatan 26.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	599	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 176	2 225	2 283	2 340
Elkostnad/m ² totalyta	22	15	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	124	128	105	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	33	35	37
Soliditet (%)	15	11	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	264	-43	66	248
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 563	1 522	1 449

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	1 793 857	360 194	-429 489	1 863 152
S:a bundet eget kapital	2 573 202	360 194	-429 489	2 642 497
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 841 763	-360 194	386 909	-1 868 478
Årets resultat	264 276	264 276	42 580	-42 580
S:a fritt eget kapital	-1 577 487	-95 918	429 489	-1 911 058
S:a eget kapital	995 716	264 276	0	731 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	264 276
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 481 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 194
summa balanserat resultat	-1 577 487

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

94 942
-1 482 545

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 643 954	1 562 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 789	8 854
Summa rörelseintäkter		1 729 743	1 571 775

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 003 536	-1 188 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 967	-76 441
Personalkostnader	Not 6	-42 634	-49 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 242	-215 242
Summa rörelsekostnader		-1 377 379	-1 530 282

RÖRELSERESULTAT**352 364** **41 493****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 775	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 863	-84 464
Summa finansiella poster		-88 088	-84 072

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**264 276** **-42 580****ÅRETS RESULTAT****264 276** **-42 580**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	4 637 583	4 852 826
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 637 583	4 852 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 637 583	4 852 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 231	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 024 524	1 559 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	7 022
Summa kortfristiga fordringar		2 036 755	1 566 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 036 755	1 566 620
SUMMA TILLGÅNGAR		6 674 339	6 419 445

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		779 345	779 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 793 857	1 863 152
Summa bundet eget kapital		2 573 202	2 642 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 841 763	-1 868 478
Årets resultat		264 276	-42 580
Summa fritt eget kapital		-1 577 487	-1 911 058
SUMMA EGET KAPITAL		995 716	731 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 631 154	3 675 326
Summa långfristiga skulder		3 631 154	3 675 326
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 692 950	1 770 086
Leverantörsskulder		160 211	65 694
Övriga skulder		10 834	10 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 475	166 721
Summa kortfristiga skulder		2 047 469	2 012 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 674 339	6 419 445

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	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

	2022	2021
Årsavgifter	1 509 339	1 509 339
Hyror lokaler	54 000	53 625
Bredbandsintäkter	69 300	0
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Öresutjämning	-36	-43
	1 643 954	1 562 921

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	75 061	0
Återbäring försäkringsbolag	10 728	8 854
	85 789	8 854

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 507	61 411
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 621	11 550
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 944	0
	Städning entreprenad	2 927	5 021
	Sotning	0	7 875
	Gemensamma utrymmen	2 686	302
	Gård	508	0
	Förbrukningsmateriel	3 610	0
	Brandskydd	3 925	3 776
		91 728	89 935
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 746
	Lås	1 052	0
	VVS	0	1 750
	Bredband	0	3 939
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 075
	Vattenskada	91 787	0
		92 839	11 510
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	94 943	0
	Lås	0	19 840
	Värmeanläggning	0	409 649
		94 943	429 489
	Taxebundna kostnader		
	El	54 816	38 468
	Värme	311 973	322 008
	Vatten	70 117	78 744
	Sophämtning/renhållning	52 807	44 454
	Grovsopor	3 928	4 395
		493 641	488 069
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 120	62 470
	Samfällighetsavgift	0	2 060
	Kabel-TV	34 780	33 186
	Bredband	71 280	18 023
		175 180	115 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 205	53 905
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 003 536	1 188 647

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 983	281
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Inkassering avgift/hyra	510	0
	Föreningskostnader	450	900
	Fritids- och trivselkostnader	1 561	0
	Förvaltningsarvode	70 192	68 672
	Administration	17 098	628
	Korttidsinventarier	1 999	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 960
		115 967	76 441

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 471	38 010
	Sociala kostnader	9 163	11 942
		42 634	49 952
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	14 280	14 280
	Förbättringar	194 421	194 421
	Markinventarier	6 541	6 541
		215 242	215 242
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 884 775	8 884 775
	Utgående anskaffningsvärde	8 884 775	8 884 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 031 949	-3 816 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 242	-215 242
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 247 191	-4 031 949
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 637 583	4 852 826
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 804 000	15 884 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	13 400 000
		36 004 000	29 284 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 800 000	29 000 000
	Lokaler	204 000	284 000
		36 004 000	29 284 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 453	140 453
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 453	140 453
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	4 785	0
	Skattekonto	23 328	23 298
	Skattefordran	136	1 436
	Klientmedel hos SBC	941 548	484 482
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 382
		2 024 524	1 559 598

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	0	7 022
		0	7 022

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 863 152	1 852 348
	Reservering enligt stadgar	360 194	360 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-429 489	-349 390
	Vid årets slut	1 793 857	1 863 152

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,290 %	1 019 218	1 044 382	2026-06-01
Handelsbanken	2,480 %	1 048 162	1 054 514	2032-03-01
Handelsbanken	1,780 %	1 015 478	1 040 554	2023-04-30
Handelsbanken	1,400 %	1 024 111	1 049 399	2025-03-01
Handelsbanken	3,490 %	600 616	619 992	2023-01-09
Handelsbanken	1,540 %	616 519	636 571	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 324 104	5 445 412	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 692 950	-1 770 086	
		3 631 154	3 675 326	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 717 564 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 640 000	7 640 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	17 835	19 705
Sociala avgifter	5 603	6 866
Ränta	15 003	10 911
Avgifter och hyror	145 034	129 239
	183 475	166 721

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planerar styrelsen att utreda behovet av dränering eller andra lämpliga åtgärder på Jacob Ekbohmsgatan, för att åtgärda återkommande ansamling av vatten vid regn och snösmältning. Det tidigare tänkta bytet av elcentralen i fastigheten på Trozelligatan planeras att utföras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Norrköping den / 2023

Tobias Andersson
Ordförande

Eva Hansson
Ledamot

Morgan Sidenbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lukas Landberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Nygården

Räkenskapsåret 2022

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nygården (725000-1166) för räkenskapsåret 2022.

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 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 anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande nedan.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i all rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 tillstryker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 27 mars 2022



Lukas Landberg

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 539 180	1 509 339	1 509 000
Hyror lokaler	54 000	54 000	54 000
Bredbandsintäkter	69 300	69 300	69 300
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Öresutjämning	0	-36	0
Försäkringsersättning	0	75 061	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 728	0
	1 662 480	1 729 743	1 632 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-68 000	-63 507	-64 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-13 000	-12 621	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 944	-5 000
Städning entreprenad	-6 000	-2 927	-6 000
Sotning	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 686	-1 000
Gård	0	-508	-1 000
Förbrukningsmateriel	0	-3 610	-3 000
Brandskydd	-3 800	-3 925	-4 000
	-105 800	-91 728	-97 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-50 000
Lås	0	-1 052	0
Vattenskada	0	-91 787	0
	-25 000	-92 839	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Tvättstuga	0	-94 943	0
	-50 000	-94 943	0
Taxebundna kostnader			
El	-59 000	-54 816	-45 000
Värme	-355 000	-311 973	-276 000
Vatten	-82 000	-70 117	-86 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-52 807	-50 000
Grovsopor	-5 000	-3 928	-4 000
	-557 000	-493 641	-461 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-69 120	-65 000
Samfällighetsavgift	-3 000	0	0
Kabel-TV	-35 000	-34 780	-34 000
Bredband	-69 300	-71 280	-69 300
	-176 300	-175 180	-168 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-55 205	-52 000
	-58 000	-55 205	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 983	-2 250
Juridiska åtgärder	0	-16 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-510	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 561	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-70 192	-71 000
Administration	-2 000	-17 098	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 999	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 050	-6 000
	-87 000	-115 967	-84 250
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 000	-46 877	-33 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-1 260	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-13 771	-12 000
	-49 000	-61 908	-48 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-15 000	-14 280	-15 000
Förbättringar	-195 000	-194 421	-195 000
Markinventarier	-7 000	-6 541	-7 000
	-217 000	-215 242	-217 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 325 100	-1 396 653	-1 177 550
RÖRELSERESULTAT	337 380	333 090	454 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	30	0
Låneräntor	-100 000	-92 863	-100 000
	-100 000	-88 088	-100 000
RESULTAT	237 380	245 002	354 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se