



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Emil Hall	Ordförande
Thommy Andersen	Ledamot
Johan Dahlgren	Ledamot
Charlotte Ruben	Ledamot
Lennart Sköldborg	Ledamot

Jenny Björkman	Suppleant
Felix Winter	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thommy Andersen, Jenny Björkman, Johan Dahlgren, Felix Winter, Anders Windt och Bo Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Windt	Ordinarie Extern
Bo Olsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Nicholas Disegård
Kent Johansson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kärra 18:42	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

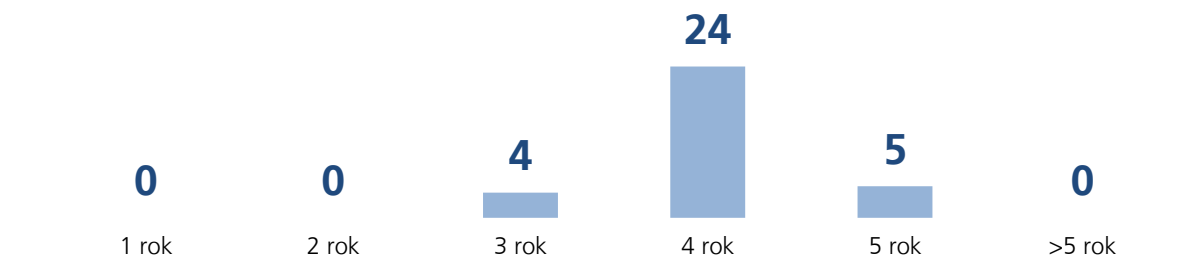
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 2 flerbostadshus och 13 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 327 m², varav 3 327 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum, elcentral och två förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av samtliga balkonger	2020
Byta utebelysning	2020
Okulärbesiktning apparatrum och byte 2 värmeväxlare	2019
Energideklaration	2019
Service av värmeanläggning	2018
översyn utebelysning	2018
Vissa fasader utbytta	2015
Översyn och reparation vid behov av samtliga fasader	2015
Målning av fastighet	2015
Markbeläggning parkering	2015 - 2016
Spolning av dagvattenledning	2015
Markarbeten buskar/asfalt	2014
Lekplats, nya gungor	2014
Byte av skärmväggar	2014
Gatubelysning	2014
Planerat underhåll	År
Service av värmeanläggning	2022
Målning fönster	2022
OVK	2023
Byte av mjukfog mellan betongelement bostadshus	2025
Målning	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

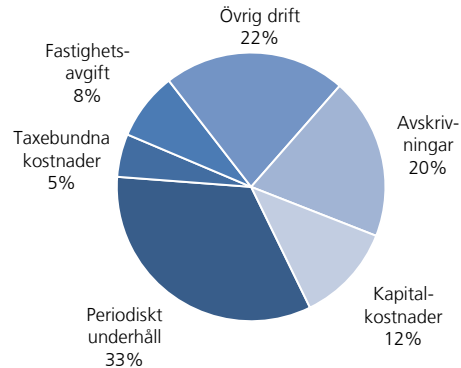
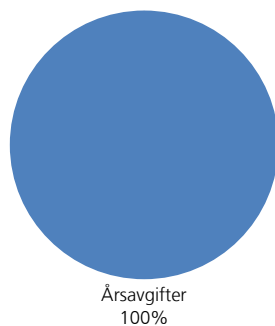
Styrelsen arbetar just nu med en förstudie kring laddningsinfrastruktur och räknar med att presentera förslag på kommande årsstämma.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 412 370	4 550 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 418 471	2 402 909
Finansiella intäkter	1 300	874
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 547
	2 419 771	2 455 330
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 863 179	894 870
Finansiella kostnader	317 847	378 859
Ökning av kortfristiga fordringar	4 799	9 204
Minskning av långfristiga skulder	367 368	310 092
Minskning av kortfristiga skulder	93 897	0
	2 647 090	1 593 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 185 051	5 412 370
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-227 318	862 305

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen bytt alla balkonger. Under året har även belysningen bytts ut och en del löpande underhåll har utförts.

Corona har i dagsläget inte påverkat föreningen. Vi har haft digitala möten och allt underhåll har genomförts som planerat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	718	718	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 889	6 999	7 092	7 203
Elkostnad/m ² totalyta	4	5	5	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	114	100	100
Soliditet (%)	41	41	40	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-287	604	653	737
Nettoomsättning (tkr)	2 401	2 391	2 396	2 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 327 m² bostäder.

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	10 813 422	0	0	10 813 422
Fond för yttre underhåll	4 364 088	450 000	400 000	3 514 088
S:a bundet eget kapital	15 177 510	450 000	400 000	14 327 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 262 015	-450 000	204 340	1 507 675
Årets resultat	-286 968	-286 968	-604 340	604 340
S:a fritt eget kapital	975 046	-736 968	-400 000	2 112 015
S:a eget kapital	16 152 556	-286 968	0	16 439 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 968
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 712 014
reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	-450 000
summa balanserat resultat	975 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	975 046
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 400 593	2 391 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 878	11 602
Summa rörelseintäkter		2 418 471	2 402 909
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 539 273	-671 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 873	-100 180
Personalkostnader	Not 6	-151 033	-122 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 714	-525 714
Summa rörelsekostnader		-2 388 893	-1 420 584
RÖRELSERESULTAT		29 579	982 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 300	874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 847	-378 859
Summa finansiella poster		-316 547	-377 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 968	604 340
ÅRETS RESULTAT		-286 968	604 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	34 262 872	34 788 586
Summa materiella anläggningstillgångar	34 262 872	34 788 586
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 262 872	34 788 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 211 340	1 220 501
Summa kortfristiga fordringar	1 211 340	1 220 501
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 191 256	4 404 614
Summa kassa och bank	4 191 256	4 404 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 402 595	5 625 115
SUMMA TILLGÅNGAR	39 665 467	40 413 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 813 422	10 813 422
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 364 088	3 514 088
Summa bundet eget kapital		15 177 510	14 327 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 262 015	1 507 675
Årets resultat		-286 968	604 340
Summa fritt eget kapital		975 046	2 112 015
SUMMA EGET KAPITAL		16 152 556	16 439 525
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 551 338	22 918 706
Summa långfristiga skulder		22 551 338	22 918 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	367 300	367 300
Leverantörsskulder		7 007	6 970
Skatteskulder		432 398	418 237
Övriga skulder		0	1 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	154 868	261 860
Summa kortfristiga skulder		961 573	1 055 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 665 467	40 413 701

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	75	75

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 398 763	2 389 763
Hyror parkering	16 050	14 700
Vattenintäkter	-14 181	-13 121
Öresutjämning	-39	-35
	2 400 593	2 391 307

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 450	0
Återbäring försäkringsbolag	8 385	7 129
Övriga intäkter	5 043	4 473
	17 878	11 602

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	6 353	0
	Snöröjning/sandning	22 500	34 255
	Myndighetstillsyn	0	20 000
	Gemensamma utrymmen	221	0
	Gård	8 224	2 141
	Förbrukningsmateriel	7 075	5 068
	Brandskydd	7 425	1 618
	Fordon	785	0
		52 583	63 082
	Reparationer		
	VVS	10 776	4 692
	Värmeanläggning/undercentral	0	41 808
		10 776	46 500
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	727 178	0
	Mark/gård/utemiljö	172 779	0
		899 957	0
	Taxebundna kostnader		
	El	12 734	15 467
	Vatten	84 473	82 903
	Sophämtning/renhållning	43 356	44 066
		140 563	142 436
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 316	76 141
	Kabel-TV	133 921	131 404
		215 237	207 545
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	220 157	212 241
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 539 273	671 805
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	1 213
	Tele- och datakommunikation	1 391	1 041
	Juridiska åtgärder	64 453	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 375
	Föreningskostnader	16 637	581
	Styrelseomkostnader	504	2 505
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 261
	Studieverksamhet	2 375	0
	Förvaltningsarvode	57 580	56 696
	Administration	3 790	9 527
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		172 873	100 180

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 100	98 751
	Sociala kostnader	30 933	24 135
		151 033	122 886
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	525 714	525 714
		525 714	525 714
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 196 000	41 196 000
	Utgående anskaffningsvärde	41 196 000	41 196 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 407 414	-5 881 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-525 714	-525 714
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 933 128	-6 407 414
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 262 872	34 788 586
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 973 000	36 973 000
	Taxeringsvärde mark	17 120 000	17 120 000
		54 093 000	54 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 093 000	54 093 000
		54 093 000	54 093 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	217 544	212 745
	Klientmedel hos SBC	993 796	1 007 756
		1 211 340	1 220 501

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 514 088	2 514 088
	Reservering enligt underhållsplan	450 000	450 000
	Extraservering	400 000	550 000
	Vid årets slut	4 364 088	3 514 088

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank 2652456548	1,050 %	4 320 572	4 350 572	2025-06-18
	Swedbank 2758363267	0,940 %	4 557 976	4 591 308	2024-09-25
	Swedbank 2659060178	1,690 %	5 066 874	5 154 382	2023-12-21
	Swedbank 2758343004	0,940 %	4 236 608	4 344 872	2024-09-25
	Swedbank 2758343038	1,800 %	4 736 608	4 844 872	2022-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		22 918 638	23 286 006	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-367 300	-367 300	
			22 551 338	22 918 706	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 082 138 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 882 578	29 882 578

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	53 948	72 201
	Avgifter och hyror	100 920	189 659
		154 868	261 860

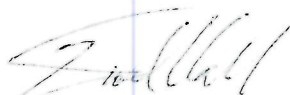
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har inte haft några fysiska möten p.g.a. rådande omständigheter. Föreningen har inga tvister eller rättsprocesser i dagsläget.

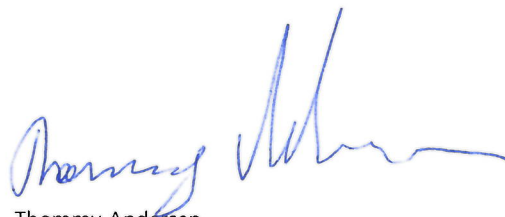
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19.

Styrelsens underskrifter

HISINGS KÄRRA den 21, 4 2021



Emil Hall
Ordförande



Thommy Andersen
Ledamot



Johan Dahlgren
Ledamot



Charlotte Ruben
Ledamot



Lennart Sköldborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Anders Windt
Extern revisor



Bo Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen, org.nr 769602-6223

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

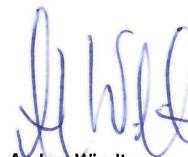
Uttalanden

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

Göteborg den 23 april 2021



Bo Olsson
Intern revisor



Anders Windt
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 389 000	2 398 763	2 389 000
Årsavgifter - bortfall	-100 000	0	0
Hyror parkering	15 000	16 050	13 000
Vattenintäkter	0	-14 181	0
Öresutjämning	0	-39	0
Fakturerade kostnader	0	4 450	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 385	0
Övriga intäkter	0	5 043	0
	2 304 000	2 418 471	2 402 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-16 000	-6 353	0
Snöröjning/sandning	-45 000	-22 500	-45 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-75 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-221	-4 000
Garage	0	0	-1 000
Gård	0	-8 224	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 075	-13 000
Brandskydd	0	-7 425	0
Fordon	-1 000	-785	0
	-142 000	-52 583	-67 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-40 000
VVS	0	-10 776	0
	-25 000	-10 776	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-727 178	0
Balkonger/altaner	0	0	-750 000
Mark/gård/utemiljö	-900	-172 779	0
Garage/parkering	-4 000	0	0
	-4 900	-899 957	-750 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-12 734	-16 000
Vatten	-90 000	-84 473	-85 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-43 356	-45 000
	-157 000	-140 563	-146 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-81 316	-75 000
Kabel-TV	-137 000	-133 921	-139 000
	-217 000	-215 237	-214 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-223 000	-220 157	-213 000
	-223 000	-220 157	-213 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 677	-3 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 391	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-64 453	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 375	-19 000
Föreningskostnader	-10 000	-16 637	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-504	0
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	0	-3 000
Studieverksamhet	0	-2 375	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 580	-58 000
Administration	-12 000	-3 790	-11 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 090	-5 000
	-120 000	-172 873	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-59 300	-55 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Övriga arvoden	-33 000	-60 800	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-30 933	-28 000
	-122 000	-151 033	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-526 000	-525 714	-526 000
	-526 000	-525 714	-526 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 536 900	-2 388 893	-2 175 000
RÖRELSERESULTAT	767 100	29 579	227 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 300	0
Låneräntor	-310 000	-317 504	-330 000
Räntekostnader skattekonto	0	-343	0
	-310 000	-316 547	-330 000
RESULTAT	457 100	-286 968	-103 000

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