

Årsredovisning
för
Brf Nordhemsgatan 70

769610-3915

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 70 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004. Nuvarande stadgar är registrerade 2018-11-13. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Olivedal 13:14 med adress Nordhemsgatan 70. Byggnaden är uppförd ca 1920 med värdeår 1980.

Fastigheten omfattar en bostadsfastighet med 14 lägenheter samt en lokal. Av föreningens 14 lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Lägenhetsytan uppgår enligt taxeringsbeskedet till 764 kvm och lokalytan till 37 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordic Försäkring.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum o kök
6 st 2 rum o kök
1 st 3 rum o kök
3 st 4 rum o kök

Föreningen har del i Bergfästets Samfällighetsförening med 30 % som förvaltar den gemensamma gården.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2019.

Stämman beslutade att utse följande styrelse:

Brita Malmerona	ordförande	
Nenne Granath Jacobson	ledamot	avgått 2020-02-18
Åsa Skommargård	ledamot	
Henny Schollin	suppleant	
Olof Levin	suppleant	

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Stämman beslutade att välja revisionsbyrån KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Johannes Hulter
Andreas Broqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 hanterar styrelsen ett flertal löpande ärenden men mesta arbetsinsatsen läggs på installation av fiber i fastigheten.

En arbetsgrupp för byggandet av balkonger bildades och skickade under året ut en intresseförfrågan.

Två städdagar planeras och genomförs under året i samverkan med grannföreningen.

Föreningens lokal fick nya hyresgäster. I samband med övertagandet renoverades lokalen, ett nytt hyresavtal togs fram och hyran justerades (se vidare under ekonomi).

Ett förberedande arbete för en eventuell utredning av stödmuren i trädgården har genomförts under året. Kontakt har tagits med omgivande fastigheter och offert har begärts in

En TV-inspektion av bottenplatta genomfördes av CleanPipe i januari liksom underhållsspolning av samtliga lägenheter med en garantitid på 3 år.

Installation av fiber i fastigheten genomfördes under året. Efter omfattande förseningar installerades fiber vid årsskiftet 2019/2020. Ett gruppavtal tecknades med Bahnhof och beslut togs om att avgiften för internet inkluderas i medlemsavgiften.

En bullerutredning utfördes och godkänt resultat skickades till Miljöförvaltningen.

Nycklar beställdes och distribuerades till samfälligheten Bergfästets förrådsbyggnad på gården. Samtliga medlemmar i båda föreningarna fick därmed tillgång till cykel- resp. redskapsförråd.

Byte av fläktmotor i uppgång A genomfördes.

En energideklaration genomfördes.

CT

Ekonomi

Hyreslokalens hyra anpassades till marknadsnivå vid byte av hyresgäster. Ny hyra är 49 950 kr/år.

Amorteringen lades om på lån för att förbättra föreningens kassaflöde.

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2016-2045.

Utfört underhåll 2019

Energideklaration

Underhållsspolning av stammar

TV-inspektion samt spolning av dagvattenledning

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 25

Antal medlemmar vid årets slut 25

Under verksamhetsåret har 3 (1) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	865	860	859	855
Resultat efter finansiella poster	74	-648	182	165
Soliditet (%)	69,5	68,4	70,0	69,0
Årsavgifter, kronor per kvm	972	972	972	972
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	7 711	8 100	7 756	8 197

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 532 519	2 008 829	813 000	-1 008 893	-648 225	13 697 230
Avs. fond enl stadgar			345 000	-345 000		0
Ianspråktagande fond			-650 000	650 000		0
Balanseras i ny räkning				-648 225	648 225	0
Årets resultat					74 142	74 142
Belopp vid årets utgång	12 532 519	2 008 829	508 000	-1 352 118	74 142	13 771 372

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 352 118
årets vinst	74 142
	-1 277 976

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	345 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-59 063
i ny räkning överföres	-1 563 913
	-1 277 976

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *elt*

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 916	860 414
Övriga rörelseintäkter		7	11
Summa rörelseintäkter		864 923	860 425
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-492 549	-1 166 187
Övriga externa kostnader	4	-79 394	-117 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 930	-135 930
Summa rörelsekostnader		-707 873	-1 420 078
Rörelseresultat		157 050	-559 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 992	-88 572
Summa finansiella poster		-82 908	-88 572
Resultat efter finansiella poster		74 142	-648 225
Resultat före skatt		74 142	-648 225
Årets resultat		74 142	-648 225
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		74 142	-648 225
Avsättning till fond yttre underhåll		-345 000	-345 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		59 063	650 000
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-211 795	-343 225

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 279 120	19 415 050
Summa materiella anläggningstillgångar		19 279 120	19 415 050
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	6	181 982	181 982
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 982	181 982
Summa anläggningstillgångar		19 461 102	19 597 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	3 890
Övriga fordringar		1 077	12 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 756	43 936
Summa kortfristiga fordringar		47 933	59 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		294 064	355 133
Summa kassa och bank		294 064	355 133
Summa omsättningstillgångar		341 997	415 047
SUMMA TILLGÅNGAR		19 803 099	20 012 079

ctd

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 541 348

14 541 348

Fond för yttre underhåll

7

508 000

813 000

Summa bundet eget kapital

15 049 348

15 354 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 352 118

-1 008 894

Årets resultat

74 142

-648 225

Summa fritt eget kapital

-1 277 976

-1 657 119

Summa eget kapital

13 771 372

13 697 229

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

5 779 892

5 851 658

Summa långfristiga skulder

5 779 892

5 851 658

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

111 762

337 068

Leverantörsskulder

23 222

26 245

Skatteskulder

2 040

820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 811

99 059

Summa kortfristiga skulder

251 835

463 192

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 803 099

20 012 079

itt

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ingen anställd personal

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100	2103

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	743 020	743 020
Hyror bostäder	71 494	70 437
Hyror lokaler	50 402	43 362
Bränsleavgifter	0	3 595
	864 916	860 414

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 977	8 310
Städning	35 240	29 150
Serviceavtal	2 737	12 009
Löpande reparationer	147 515	67 442
Planerat underhåll	59 063	830 821
El	32 781	28 443
Värme	77 813	85 325
Vatten	26 259	24 441
Gaturenhållning	1 681	1 584
Försäkring	22 247	20 793
Samfällighetsavgift	41 611	20 832
Kabel-TV/Bredband	16 597	15 229
Fastighetsavgift/skatt	23 028	21 808
	492 549	1 166 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	14 875	10 625
Arvode ekonomisk förvaltning	31 120	31 832
Övriga förvaltningskostnader	14 865	9 284
Konsultarvoden	18 534	66 219
	79 394	117 960

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Ingående avskrivningar	-803 275	-667 345
Årets avskrivningar	-135 930	-135 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-939 205	-803 275
Utgående redovisat värde	19 279 120	19 415 050
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 861 000	7 861 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	10 235 000	9 028 000
Taxeringsvärde mark	11 940 000	8 681 000
	22 175 000	17 709 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	21 800 000	17 400 000
Taxeringsvärde lokaler	375 000	309 000
	22 175 000	17 709 000

Not 6 Övriga långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i Bergfästet samfällighet	181 982	181 982
	181 982	181 982

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	813 000	520 000
Avsättning enligt föreningens stadgar / beslut på årsstämma	345 000	345 000
Ianspråktagande av fond	-650 000	-52 000
	508 000	813 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,97	2020-12-01	1 972 206	49 992	1 922 214
Stadshypotek	1,10	2021-12-01	2 072 262	0	2 072 262
Stadshypotek	1,07	2020-01-30	1 544 258	247 080	1 297 178
Stadshypotek	1,13	2021-09-01	600 000	0	600 000
Avgår nästa års amortering			-337 068		-111 762
			5 851 658	297 072	5 779 892
Planenlig amortering 2-5 år ca					359 952

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	11 625 000	11 625 000
	11 625 000	11 625 000

Göteborg 2020 - 04 - 17



Brita Malincrona


Åsa Skommargård


Henny Schollin
tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5 2020

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordhemsgatan 70, org. nr 769610-3915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 70 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Nordhemsgatan 70 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 4/5 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor