

Årsredovisning

för

Brf Nordhemsgatan 70

769610-3915

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 70 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Länsförsäkringar.

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 6 juni 2021.

Stämman beslutade att utse följande styrelse:

Brita Malmcrona	Ordförande
Henny Schollin	ledamot
Malin Hurtig	ledamot
Olof Levin	suppleant
Christopher Mahteme	suppleant

Styrelsen har haft 4 st protokollförda möten under året.

Revisor

Stämman beslutade att välja revisionsbyrå KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Andreas Broqvist
Johannes Hulter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering av byggande av balkonger görs av arbetsgruppen. Ett anbud från Altan DK går igenom av en konsult från Dayspring, vars synpunkter gruppen jobbar vidare med. Ett möte hålls med Altan DK där en majoritet av medlemmarna deltar.

Beslut tas om att balkong även ska byggas för föreningens hyreslägenhet.

En årsavgift för lägenheter med balkong skall utgå med ett så kallat balkongtillägg enligt stadgarna för kommande underhåll.

Byggnation av balkonger planeras komma igång under 2022.

Två städdagar planeras och genomförs under året i samverkan med Brf Höjdpunkten.

Covid-19 påverkar vår förvaltning genom att vi beviljar förlängd andrahandsuthyrning för en medlem som är i Norge och är förhindrad att bo i Sverige,

Installationen av en porttelefon med kodlås vid gatuentré genomförs. Samtidigt byts svarsapparaterna ut i samtliga lägenheter tillsammans med kodlåsenheterna för entréerna på innergården.

I samband med grannföreningens fasadrenovering igensattes en brunn på gården. Spolning genomförs och entreprenören för fasadrenoveringen bekostar återställandet.

Anticimex genomför en försäkringsbesiktning av lägenheterna i fastigheten (januari 2022).

Hyresgästerna i lokalen lämnar in en uppsägning per 2021-12-31. Arbetet påbörjas för att hitta nya hyresgäster.

Ekonomi

Förhandling sker med banken inför villkorsändring av ett av föreningens lån.

Vi ansöker om statligt lokalyresstöd för särskilt utsatta branscher för hyresgästerna i vår lokal. Stödet beviljas för första kvartalet 2021 och reduktion kommer hyresgästerna till godo.

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2016-2045.

Utfört underhåll 2021

Byte av porttelefon och kodlås, byte av enheter i lägenheter.

Planerat underhåll 2022

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.

Renovering av entréparti.

Stödmursutredning.

Fokus under 2022 kommer att ligga på byggandet av balkonger. I samband med färdigställandet kan gården behöva åtgärdas.

Byte av takfläktar 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut 23

Under verksamhetsåret har 0 (3) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	866	865	865	860
Resultat efter finansiella poster	238	202	74	-648
Resultat efter påverkan fond	-107	-143	-212	-343
Soliditet (%)	66,1	70,0	69,5	68,4
Årsavgifter, kronor per kvm	972	972	972	972
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	7 498	7 565	7 711	8 100

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	793 937	-1 563 912	202 091	13 973 464
Avs. fond enl stadgar			345 000	-345 000		0
Balanseras i ny räkning				202 091	-202 091	0
Årets resultat					238 118	238 118
Belopp vid årets utgång	12 532 519	2 008 829	1 138 937	-1 706 821	238 118	14 211 582

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 706 821
årets vinst	238 118
	-1 468 703
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	345 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 813 703
	-1 468 703

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

St

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	866 178	864 947
Övriga rörelseintäkter		143	25 608
Summa rörelseintäkter		866 322	890 555
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-367 597	-405 458
Övriga externa kostnader	4	-64 721	-68 633
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 930	-135 930
Summa rörelsekostnader		-568 248	-610 021
Rörelseresultat		298 073	280 534
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 955	-78 443
Summa finansiella poster		-59 955	-78 443
Resultat efter finansiella poster		238 118	202 091
Resultat före skatt		238 118	202 091
Årets resultat		238 118	202 091

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 007 260	19 143 190
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	96 812	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 104 072	19 143 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	7	181 982	181 982
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 982	181 982
Summa anläggningstillgångar		19 286 054	19 325 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		903	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 831	47 609
Summa kortfristiga fordringar		58 734	47 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 151 629	551 356
Summa kassa och bank		2 151 629	551 356
Summa omsättningstillgångar		2 210 363	599 140
SUMMA TILLGÅNGAR		21 496 417	19 924 312

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 541 348	14 541 348
Fond för yttre underhåll	8	1 138 937	793 937
Summa bundet eget kapital		15 680 285	15 335 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 706 821	-1 563 913
Årets resultat		238 118	202 091
Summa fritt eget kapital		-1 468 703	-1 361 822
Summa eget kapital		14 211 582	13 973 463
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 672 408	3 057 638
Summa långfristiga skulder		5 672 408	3 057 638
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	55 992	2 722 254
Leverantörsskulder		28 902	50 528
Skatteskulder		1 826	2 900
Övriga skulder	11	1 407 751	6 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 956	111 464
Summa kortfristiga skulder		1 612 427	2 893 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 496 417	19 924 312

AA

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	743 020	743 020
Hyror bostäder	73 656	72 566
Hyror lokaler	49 502	49 361
	866 178	864 947

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	4 460	3 652
Städning	30 550	30 829
Serviceavtal	5 913	5 651
Löpande reparationer	49 345	125 554
El	31 509	23 215
Värme	84 175	72 649
Vatten	29 939	27 354
Gaturenhållning	1 845	1 845
Försäkring	24 101	23 124
Samfällighetsavgift	44 808	40 134
Kabel-TV/bredband	36 776	27 695
Fastighetsavgift/skatt	24 176	23 756
	367 597	405 458

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	15 875	15 000
Arvode ekonomisk förvaltning	33 176	31 836
Övriga förvaltningskostnader	10 495	11 295
Konsultarvoden	5 175	10 502
	64 721	68 633

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Ingående avskrivningar	-1 075 135	-939 205
Årets avskrivningar	-135 930	-135 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 211 065	-1 075 135
Utgående redovisat värde	19 007 260	19 143 190
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 861 000	7 861 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	10 235 000	10 235 000
Taxeringsvärde mark	11 940 000	11 940 000
	22 175 000	22 175 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde lokaler	375 000	375 000
	22 175 000	22 175 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp balkong	96 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 812	0
Utgående redovisat värde	96 812	0

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i Bergfästet samfällighet	181 982	181 982
	181 982	181 982

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets ingång	793 937	508 000
Avsättning enligt föreningens stadgar / beslut på årsstämma	345 000	345 000
Ianspråktagande av fond	0	-59 063
	1 138 937	793 937

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,20	2026-12-01	2 072 262	0	2 072 262
Stadshypotek	1,05	2025-01-30	1 235 408	0	1 235 408
Stadshypotek	0,89	2024-09-01	600 000	1 500	598 500
Stadshypotek	0,96	2023-12-01	1 872 222	49 992	1 822 230
			5 779 892	51 492	5 728 400
Avgår nästa års amortering					55 992
Planenlig amortering 2-5 år ca					223 968

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	11 625 000	11 625 000
	11 625 000	11 625 000

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Insatsfrån medlemmar för balkong	-1 399 000	0
Skuld Bergfästet	-7 799	-3 701
Övriga skulder	-952	-2 364
	-1 407 751	-6 065

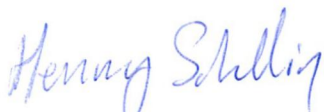
Göteborg 2022 - 03 - 23



Brita Malmcrona



Malin Hurtig



Henny Schollin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-07-31

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 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 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 revisions sed 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. Risker 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-03-31

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor