



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Villa Nordhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2027.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smackens samfällighet. Föreningens andel är 30,2 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam tvättstuga, soprum och cykelrum. Markanläggningar i form av gång-, gräs och rabattytor.

Styrelsen

Kerstin Anette Johnsson	Ordförande
Malin Lönn	Ledamot
Sofia Eleonora Franzén	Ledamot
Jenny Elisabet Rosengren	Ledamot
Karl Matsson	Ledamot
Anna Margareta Unsgaard	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Per Anders Agelii

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-18. Extra stämma med anledning av val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 7:17	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

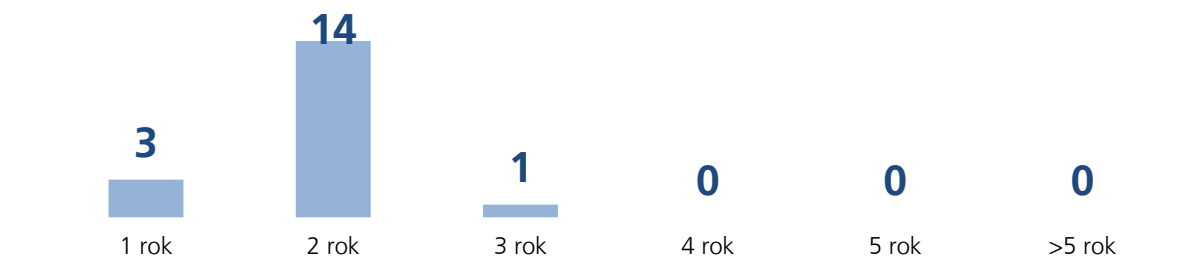
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 185 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	41 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Miljörum

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte 2 till 3 glas	2019	Pågående
Rörspoling och filmning av vertikala rör	2018	Genomfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster byte från 2- till 3 glas	2019	pågående
Relining	2020	
Lagning av spricka i husfasaden	2020	
OVK	2020	
Byte av källar och vindsförrädsdörrar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Villa Nordhem har under året genomfört ett antal planerade underhåll och även hanterat ett antal oförutsedda händelser. Den fond som avsattes vid förvärvet av fastigheten kommer att nyttjas för att betala kostnader för de planerade projekten med fönsterbyte och relining samt för det behov av fasadrenovering som uppstått.

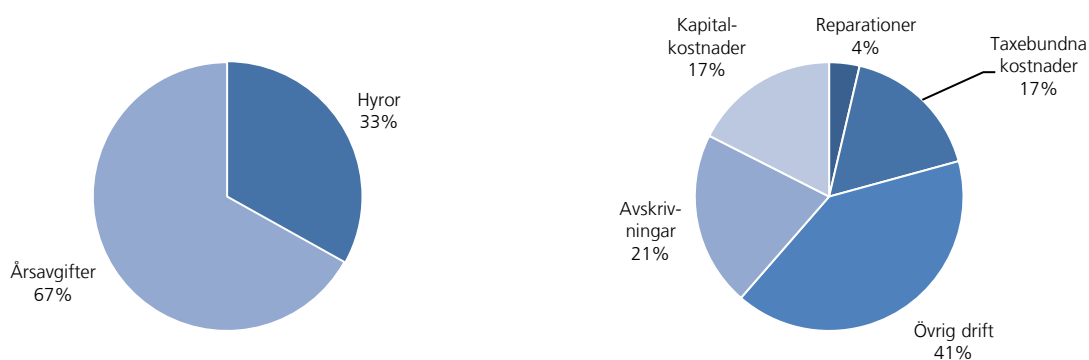
För att stärka föreningens ekonomi på sikt och minska sårbarhet vid eventuella oförutsedda händelser kommer man se över möjligheter kring en årlig avgiftshöjning samt eventuell hyreshöjning för föreningens hyresgäster.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 368 004	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	948 471	793 981
Medlemsinsatser	0	35 300 075
Ökning av långfristiga skulder	0	14 097 024
Ökning av kortfristiga skulder	191 054	2 039 697
	1 139 525	52 230 777
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	616 180	490 672
Finansiella kostnader	174 865	321 468
Ökning av materiella anläggningstillgångar	226 538	49 043 575
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 059
Minskning av långfristiga skulder	30 000	0
	1 047 583	49 862 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 459 946	2 368 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	91 942	2 368 004

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har Villa Nordhem startat upp fönsterbyte med Mockfjärds som entreprenad.

Ett projekt som bland annat hade i syfte att förbättra ventilationen i lägenheterna med hjälp av spaltventiler i fönster. Villa Nordhem valde därför att i första hand fokusera på fönster i föreningens lägenheter och beslutat sig att avvakta med byte av fönster i gemensamma utrymmen så som trappuppgångar, källare och butikslokal.

Totalt kommer 75 fönster att bytas ut från 2 glas till 2+1 kopplade. Arbetet kommer att slutföras under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 347	1 382
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 262	16 297
Elkostnad/m ² totalyta	6	3
Värmekostnad/m ² totalyta	117	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	299
Soliditet (%)	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	-176
Nettoomsättning (tkr)	941	794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 226 m² bostäder och 41 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	35 270 075	0	0	35 270 075
Upplåtelseavgifter	30 000	0	0	30 000
Fond för yttre underhåll	2 365 500	235 500	0	2 130 000
S:a bundet eget kapital	37 665 575	235 500	0	37 430 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 541 824	-235 500	-176 324	-2 130 000
Årets resultat	-53 461	-53 461	176 324	-176 324
S:a ansamlad förlust	-2 595 285	-288 961	0	-2 306 324
S:a eget kapital	35 070 290	-53 461	0	35 123 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 306 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 500
summa balanserat resultat	-2 595 285

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 595 285
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	940 973	793 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 498	187
Summa rörelseintäkter		948 471	793 981
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-489 504	-425 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 676	-65 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-210 887	-158 166
Summa rörelsekostnader		-827 067	-648 837
RÖRELSERESULTAT		121 404	145 144
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 865	-321 468
Summa finansiella poster		-174 865	-321 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 461	-176 324
ÅRETS RESULTAT		-53 461	-176 324

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	48 674 522	48 885 409
Pågående byggnation	Not 8	226 538	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 901 060	48 885 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 901 060	48 885 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 059	7 059
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	437 401	345 459
Summa kortfristiga fordringar		444 460	352 518
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 022 545	2 022 545
Summa kassa och bank		2 022 545	2 022 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 467 005	2 375 063
SUMMA TILLGÅNGAR		51 368 065	51 260 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 300 075	35 300 075
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 365 500	2 130 000
Summa bundet eget kapital		37 665 575	37 430 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 541 824	-2 130 000
Årets resultat		-53 461	-176 324
Summa fritt eget kapital		-2 595 285	-2 306 324
SUMMA EGET KAPITAL		35 070 290	35 123 751
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 732 262	14 067 024
Summa långfristiga skulder		11 732 262	14 067 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 334 762	30 000
Leverantörsskulder		240 229	57 995
Skatteskulder		31 046	29 096
Övriga skulder		1 842 612	1 842 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	116 864	110 101
Summa kortfristiga skulder		4 565 513	2 069 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 368 065	51 260 472

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	629 509	515 814
Hyror bostäder	197 314	191 816
Hyror lokaler	73 630	86 158
Hyror antennplats	40 517	0
Öresutjämning	3	7
	940 973	793 794

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	7 498	0
Övriga intäkter	0	187
	7 498	187

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 780	10 063
	Fastighetsskötsel beställning	1 363	5 102
	Städning entreprenad	25 400	14 375
	Gemensamma utrymmen	16 788	0
	Serviceavtal	4 652	3 256
	Förbrukningsmateriel	395	2 225
		66 378	35 021
	Reparationer		
	Entré/trapphus	475	0
	VVS	20 044	20 813
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 816
	Ventilation	950	0
	Elinstallationer	9 834	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 161	0
	Vattenskada	0	32 636
		36 464	58 265
	Taxebundna kostnader		
	El	6 173	3 534
	Värme	126 300	78 385
	Vatten	38 244	20 142
		170 717	102 061
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 409	36 605
	Tomträttsavgäld	0	66 440
	Samfällighetsavgift	143 450	34 227
	Kabel-TV	37 136	39 219
		213 995	176 491
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 950*	53 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	489 504	425 247

*Fastighetsskatten och den kommunala avgiften för 2019 är beräknad till 31 046 kr.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 426	469
	Tele- och datakommunikation	4 680	4 446
	Juridiska åtgärder	51 392	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 094	0
	Föreningskostnader	513	0
	Förvaltningsarvode	41 170	57 209
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 875
	Administration	1 315	0
	Konsultarvode	11 661	0
		126 676	65 425

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	210 887	158 166
		210 887	158 166
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 043 575	0
	Nyanskaffningar	0	49 043 575
	Utgående anskaffningsvärde	49 043 575	49 043 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-158 166	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 887	-158 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-369 053	-158 166
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 674 522	48 885 409
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 954 838	27 954 838
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 583 000	9 763 000
	Taxeringsvärde mark	17 843 000	12 940 000
		30 426 000	22 703 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	22 200 000
	Lokaler	626 000	503 000
		30 426 000	22 703 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	226 538	0
		226 538	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	437 401	345 459
		437 401	345 459
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 130 000	0
	Reservering enligt stadgar	235 500	0
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	2 130 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 365 500	2 130 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	3 100 000	3 100 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,550 %	3 047 500	3 077 500	2023-03-01
Handelsbanken	1,500 %	3 100 000	3 100 000	2024-03-01
Handelsbanken	0,870 %	2 514 762	2 514 762	2021-12-01
Handelsbanken	0,860 %	2 304 762	2 304 762	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 067 024	14 097 024	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 334 762	-30 000	
		11 732 262	14 067 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 917 024 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 484 286	16 484 286

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 359	3 448
Avgifter och hyror	113 505	106 653
	116 864	110 101

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer Villa Nordhem fortsätta arbetet med underhåll.

Föreningens fönsterarbete kommer att avslutas under året. Man kommer även se över tegelfasaden. I samband med fönsterbyte uppkom en spricka i fasaden och tegelfasaden behöver åtgärdas innan fönsterprojektet kan avslutas.

Föreningen kommer även fortsätta med sedan tidigare planerade underhåll.

En OVK kommer att genomföras.

Man kommer även göra den relining som underhållsspolningen genomförd 2018 konstaterade behövdes.

Energideklaration kommer att utföras.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14/5 2020



Kerstin Anette Johnsson
Ordförande



Malin Lönn
Ledamot



Sofia Eleonora Franzén
Ledamot

Jenny Elisabet Rosengren
Ledamot



Karl Matsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem
Org.nr. 769633-0781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villa Nordhem för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 18 maj 2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	629 000	629 509	629 000
Hyror bostäder	197 000	197 314	197 000
Hyror lokaler	73 000	73 630	72 000
Hyror antennplats	0	40 517	0
Öresutjämning	0	3	0
Fakturerade kostnader	0	7 498	0
	899 000	948 471	898 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-19 000	-17 780	-17 900
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-1 363	-5 000
Städning entreprenad	-26 000	-25 400	-25 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-16 788	0
Serviceavtal	-5 000	-4 652	-4 700
Förbrukningsmateriel	-3 000	-395	0
	-79 000	-66 378	-53 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-40 000
Entré/trapphus	0	-475	0
VVS	0	-20 044	0
Ventilation	0	-950	0
Elinstallationer	0	-9 834	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 161	0
	-26 000	-36 464	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-6 000	-6 173	-6 000
Värme	-134 000	-126 300	-98 000
Vatten	-38 000	-38 244	-27 400
	-178 000	-170 717	-131 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 409	-30 000
Tomträttsavgäld	0	0	-123 000
Samfällighetsavgift	-126 000	-143 450	-74 000
Kabel-TV	-41 000	-37 136	-37 000
	-202 000	-213 995	-264 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-31 046	-30 000
	-31 000	-31 046	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 426	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 680	-4 800
Juridiska åtgärder	0	-51 392	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	0	-13 094	0
Föreningskostnader	0	-513	0
Förvaltningsarvode	-43 000	-41 170	-43 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-2 000	-1 315	0
Konsultarvode	0	-11 661	0
	-51 000	-126 676	-52 800

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-211 000	-210 887	-210 887
	-211 000	-210 887	-210 887
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-778 000	-856 163	-782 187
RÖRELSERESULTAT	121 000	92 308	115 813
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-268 000	-174 660	-163 000
Övriga räntekostnader	0	-205	0
	-268 000	-174 865	-163 000
RESULTAT	-147 000	-82 557	-47 187

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