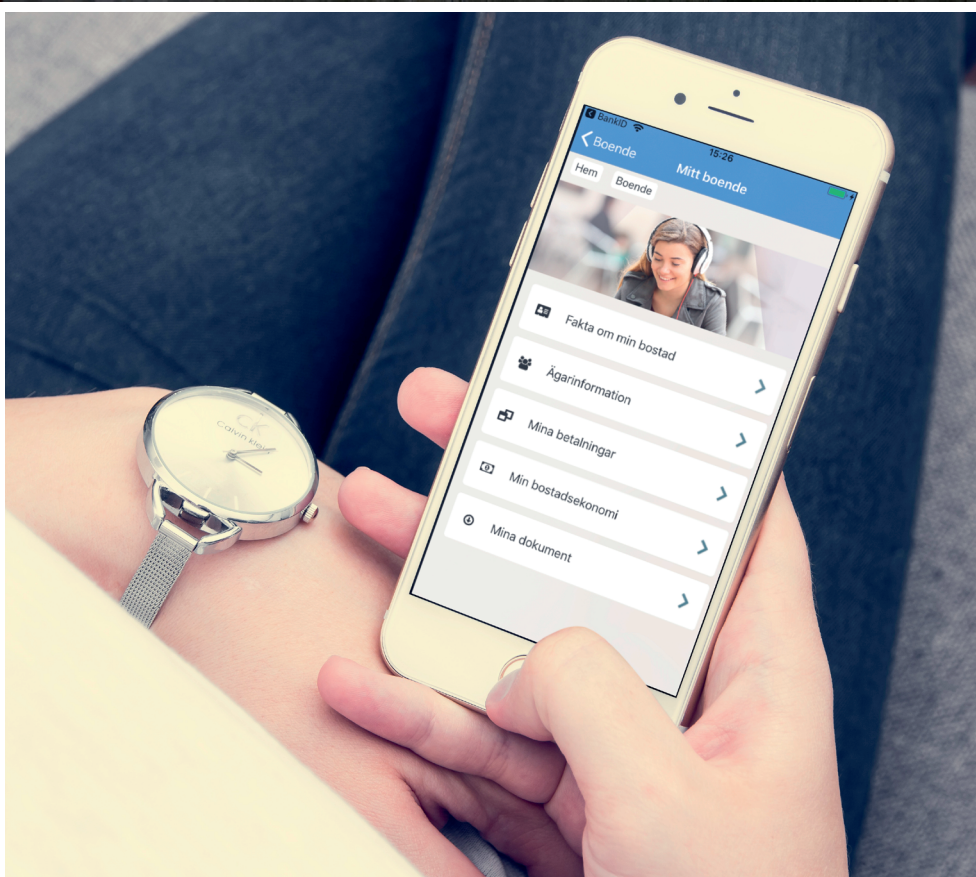




Varsågod!

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 Nordhemsgatan 16-20

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 2018 och 2057.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-22 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

Anna Louise Göransson	Ordförande
Josefine Askfelt	Ledamot
Merritt Boytim	Ledamot
Peter Halvarsson	Ledamot
Henrik Ivarsson Horndahl	Ledamot
Martin Jan Johnsson	Ledamot
Carl Nyrén	Ledamot
Ivan Mladenovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Belfrage	Ordinarie Extern	RSM
-----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-14. Extra stämma med anledning av byggnation av ventilationskanal Roys Tobacco, inspektion av fasad och åtgärder, och förfrågan om fler styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 9:15	2003	Göteborg
Masthugget 9:18	2003	Göteborg
Masthugget 9:19	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1879 - 1889 och består av 3 flerbostadshus.

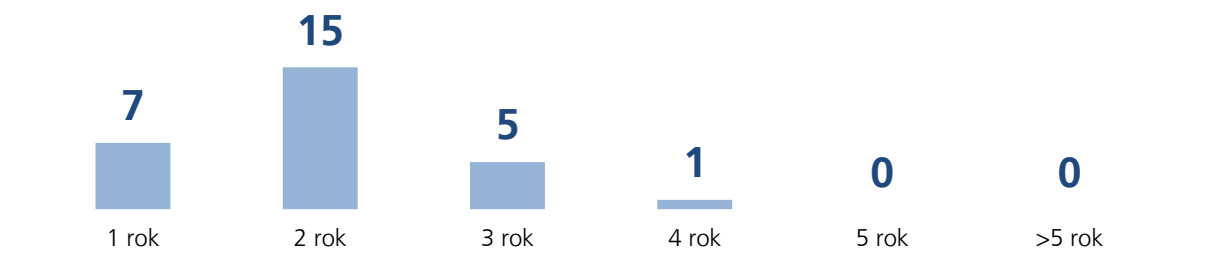
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 209 m², varav 1 887 m² utgör lägenhetsyta och 322 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	140 m ²	2020-09-30
Restaurang	111 m ²	2020-07-01
Butik	31 m ²	2018-07-01
Lokal	1 m ²	---

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av eldstäder och tillhörande rökkanaler	2020	Lägenhetsinnehavare står för kostnad för eldstäder och arbete inne i lägenheter, samt eventuellt nya rökkanaler. Föreningen står för kostnad för arbete med rökkanaler.
Fönsterbyte mot innergård samt kioskfönster	2019	
Ny underhållsplan	2018	Finns tillgänglig som appendix
Byte stuprör 18-gården	2015	
Tvätt och målning fasaden mot 18-gården	2015	
OVK	2015	Kontrollen genomförd. Åtgärder görs under 2017.
Målning och montage av dörr på soprum 18-gården	2015	
Förebyggande mätning av grundvattennivån regelbundet	2015 - 2016	
Spolning och filmning avloppsledningar under mark 16 och 18 fastigheten.	2015	
Utflyttning av portar och renovering entréer.	2014	
Byte läckande stuprör 18 gården	2014	
Byte cirkulationspump undercentral	2014	
Grundkontroll och sättningsmätning	2014 - 2015	Kontroll av husets grundläggning och mätning av husets sättning över tid. Resultat: Godkvalitet på träpålning och normal sättning.
Åtgärder fuktskador källare 20B	2014 - 2015	Avhjälpan: Utrivning av angripet material och utredning av omfattning på skadan. Torkning av stenvägg och återmontering av golv.Förebyggande: Borbehandling av väggar och golv samt ny fuktspär och ventilation
Fönsterbyte ytterfasad	2014 - 2015	Samtliga fönster på ytterfasaden byttes till 3 glas fönster, med lågt UI-värde, låg ljudgenomsläpplighet och för huset mer tidsenlig design.
Putslagning 18 gården	2014	
Relining avloppsrör under mark 20 huset	2013	Pga felkoppling fick avloppet under 20 fastigheten stopp. Felet åtgärdades och rören relinades i samband med åtgärden.
Takmålning	2012	Klart och besiktigat under 2013
Fasadmålning 16 gården	2012	
Ventilationssystem (OVK)	2009	
Renovering av trapphus	2006	
Renovering av portar	2006	Renoverat och flyttat ut portarna pga återkommande skadegörelse våren 2014. Åtgärden bör lösa problemet.
Omputsning av fasad	2004	
Grundbevarande åtgärd genom borinfiltration, 16-18	2004	
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Brandskyddskontroll	2020	Efter arbete med eldstäder och rökkanaler
Styrelserum	2020	
Upprustning och renovering av innergårdar	2020	
VVS arbete	2021	Byta termostater, termostatventiler, pumpar samt sätta in submätare till restauranger
Byta skalskydd	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wallin
Städning	Wallin
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klotterjägarna

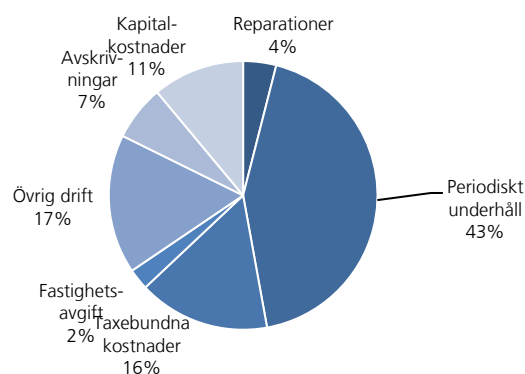
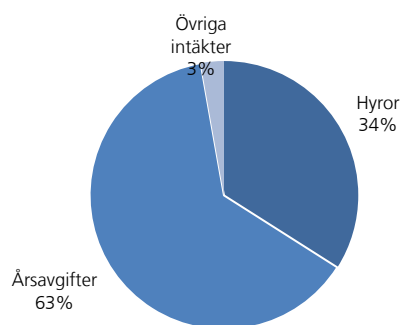
Föreningens ekonomi

Föreningen är högt belånad och det krävs åtgärder för att kunna upprätthålla vidare underhåll utan att påverka medlemmarnas hyra.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 424 902	6 552 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 936 129	1 910 984
Finansiella intäkter	38	546
Minskning kortfristiga fordringar	1 381	0
Ökning av kortfristiga skulder	369 583	0
	2 307 131	1 911 530
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 926 133	1 584 412
Finansiella kostnader	393 668	374 377
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 033 291
Ökning av kortfristiga fordringar	0	384
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 072
	3 319 801	3 039 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 412 232	5 424 902
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 012 670	-1 128 006

*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

Inköp av ny tvättmaskin 18-20 gården i Januari

Anlitade projektledare Nordic life i januari för hjälp att driva större projekt, användes först och främst för fönsterbyte för att utvärdera eventuellt vidare hjälp.

Fönsterbyte på samtliga fönster mot innergårdarna, både 16-gården samt 18-20 gården samt kioskfönster mot Andra Långgatan under hösten.

Löpande arbete för råttbekämpning under hösten pga tilltagande råttproblem. Bland annat kontakt med anticimex som filmat rör och täppt igen ett par hål. Anticimex rekommenderar relinining av vissa delar.

Lennart Rohman, LERO Byggkonsult AB, ser under hösten 2019 över föreningens ekonomi, underhållsplan samt fastighetens skick för sammanfattning och hjälp med att planera föreningens ekonomi och underhåll framledes.

Påbörjar upprustning av rökkanaler och kakelugnar i December. Arbetet med rökkanalerna står föreningen för enligt stadgar, arbetet inne i lägenheterna står respektive lägenhetsinnehavare för.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	692	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 045	1 962	1 315	1 416
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 419	8 419	9 094	9 094
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	16	31
Värmekostnad/m ² totalyta	112	116	117	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	63	52	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	169	195	213
Soliditet (%)	50	53	53	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 620	-271	-21	151
Nettoomsättning (tkr)	1 885	1 858	1 819	1 825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 887 m² bostäder och 322 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	15 196 193	0	0	15 196 193
Reservfond	622 969	0	0	622 969
Upplåtelseavgifter	4 506 816	0	0	4 506 816
Fond för yttre underhåll	180 917	167 481	-368 271	381 707
S:a bundet eget kapital	20 506 895	167 481	-368 271	20 707 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 148 426	-167 481	97 013	-2 077 958
Årets resultat	-1 619 688	-1 619 688	271 258	-271 258
S:a ansamlad förlust	-3 768 114	-1 787 169	368 271	-2 349 216
S:a eget kapital	16 738 781	-1 619 688	0	18 358 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 619 688
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 980 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 481
summa balanserat resultat	-3 768 115
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktagas	180 917
att i ny räkning överförs	-3 587 198

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	1 884 647	1 858 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 482	52 835
Summa rörelseintäkter		1 936 129	1 910 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 631 272	-1 317 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 323	-212 396
Personalkostnader	Not 6	-58 538	-54 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 054	-223 999
Summa rörelsekostnader		-3 162 186	-1 808 411
RÖRELSERESULTAT		-1 226 057	102 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 668	-374 377
Summa finansiella poster		-393 630	-373 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 619 688	-271 258
ÅRETS RESULTAT		-1 619 688	-271 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	28 960 819	29 196 873
Summa materiella anläggningstillgångar	28 960 819	29 196 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 960 819	29 196 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 508 961	5 450 402
Summa kortfristiga fordringar	4 508 961	5 450 402
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 140	77 750
Summa kassa och bank	5 140	77 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 514 102	5 528 153
SUMMA TILLGÅNGAR	33 474 921	34 725 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 703 009	19 703 009
Reservfond		622 969	622 969
Fond för yttre underhåll	Not 10	180 917	381 707
Summa bundet eget kapital		20 506 895	20 707 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 148 426	-2 077 958
Årets resultat		-1 619 688	-271 258
Summa fritt eget kapital		-3 768 114	-2 349 216
SUMMA EGET KAPITAL		16 738 781	18 358 469
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 887 500	15 887 500
Summa långfristiga skulder		15 887 500	15 887 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		313 283	52 345
Skatteskulder		164 702	147 136
Övriga skulder		144 637	78 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	226 018	200 627
Summa kortfristiga skulder		848 639	479 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 474 921	34 725 025

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Balkonger	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 223 862	1 223 862
Hyror lokaler momspliktiga	655 983	629 493
Hyror lokaler	2 400	2 400
Vattenintäkter	2 328	2 328
Öresutjämning	74	67
	1 884 647	1 858 150

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	51 482	52 835
	51 482	52 835

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 758	112 380
	Fastighetsskötsel beställning	2 150	11 473
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 080
	Snöröjning/sandning	4 955	4 015
	Städning entreprenad	59 885	36 905
	Städning enligt beställning	0	608
	Sotning	88 026	2 223
	Gård	163	667
	Serviceavtal	24 167	10 214
	Förbrukningsmateriel	7 323	2 189
	Brandskydd	0	11 248
		243 426	194 002
	Reparationer		
	Lokaler	12 040	3 583
	Gemensamma utrymmen	2 407	0
	Tvättstuga	9 412	26 709
	Lås	3 660	23 291
	VVS	24 153	0
	Ventilation	81 587	0
	Elinstallationer	2 967	4 002
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 912
	Fönster	972	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 516	0
	Vattenskada	2 918	0
		141 632	60 497
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	27 250
	VVS	0	327 655
	Ventilation	33 725	0
	Tak	0	13 366
	Fasad	11 369	0
	Fönster	1 489 896	0
		1 534 990	368 271
	Taxebundna kostnader		
	El	41 614	38 184
	Värme	247 436	256 915
	Vatten	121 753	138 423
	Sophämtning/renhållning	151 501	130 015
	Grovsopor	0	3 066
		562 304	566 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 334	25 062
	Kabel-TV	29 761	29 104
		58 095	54 166
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 826	73 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 631 272	1 317 414

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 064	3 064
	Tele- och datakommunikation	401	386
	Juridiska åtgärder	23 407	28 678
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 807
	Föreningskostnader	548	377
	Styrelseomkostnader	0	855
	Fritids- och trivselkostnader	415	1 032
	Förvaltningsarvode	58 550	57 055
	Administration	20 303	24 041
	Konsultarvode	129 635	76 212
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 890
		236 323	212 396
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	40 591
	Sociala kostnader	13 038	14 011
		58 538	54 602
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	183 060	183 060
	Förbättringar	52 994	40 939
		236 054	223 999

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 665 869	29 632 578
	Nyanskaffningar	0	1 033 291
	Utgående anskaffningsvärde	30 665 869	30 665 869
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 468 997	-1 244 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 054	-223 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 705 050	-1 468 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 960 819	29 196 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 189 410	9 189 410
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 898 000	22 276 000
	Taxeringsvärde mark	29 929 000	21 568 000
		55 827 000	43 844 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	40 200 000
	Lokaler	5 227 000	3 644 000
		55 827 000	43 844 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	23 305	23 305
	Skattekonto	71 927	73 308
	Klientmedel hos SBC	4 407 091	5 347 151
	Fordringar	6 638	6 638
		4 508 961	5 450 402
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	381 707	263 064
	Reservering enligt stadgar	167 481	131 532
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt underhållsplan	-368 271	-12 889
	Vid årets slut	180 917	381 707

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,910 %	6 987 500	6 987 500	2020-04-28
SEB	0,910 %	3 900 000	3 900 000	2020-04-28
SEB	0,980 %	3 000 000	3 000 000	2020-04-28
SEB	0,830 %	2 000 000	2 000 000	2020-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 887 500	15 887 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 887 500	15 887 500	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 679 500	17 679 500

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	13 825
Ränta	3 790	3 279
Avgifter och hyror	169 660	143 523
	226 018	200 627

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Fortsatt och slutförande arbete med rökkanaler.

Genomgång av ekonomi med Lennart Rohman, LERO Byggkonsult AB för fastställande av ekonomisk plan för föreningen.

Inköp av tvättmaskin till 18-20 gården.

Filmning av rör samt uppåtgående stammar enligt rekommendation.

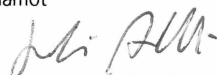
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16/4 2020

Anna Louise Göransson
Ordförande



Josefine Askfelt
Ledamot



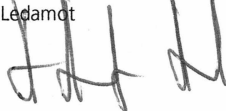
Merritt Boytim
Ledamot



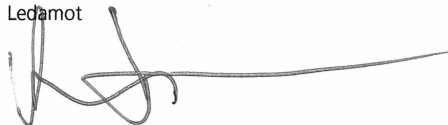
Peter Halvarsson
Ledamot



Henrik Ivarsson Horndahl
Ledamot



Martin Jan Johnsson
Ledamot



Carl Nyrén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20
Org.nr. 769608-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 16-20 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. 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 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 Nordhemsgatan 16-20 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 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 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:

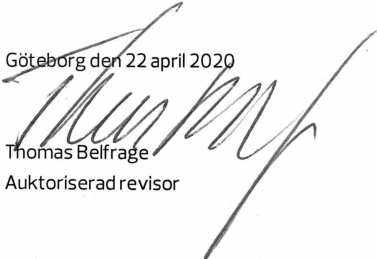
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 22 april 2020



Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 223 000	1 223 862	1 223 000
Hyror lokaler momspliktiga	649 000	655 983	629 000
Hyror lokaler	2 000	2 400	2 000
Vattenintäkter	2 000	2 328	2 000
Öresutjämning	0	74	0
Övriga intäkter	0	51 482	0
	1 876 000	1 936 129	1 856 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-56 758	-61 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-2 150	-13 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-4 955	-5 000
Städning entreprenad	-39 000	-59 885	0
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Sotning	-3 000	-88 026	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Garage	0	0	-1 000
Gård	-6 000	-163	-8 000
Serviceavtal	-11 000	-24 167	-11 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 323	-9 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	-156 000	-243 426	-117 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-81 000	0	-245 000
Lokaler	0	-12 040	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 407	0
Tvättstuga	0	-9 412	0
Lås	0	-3 660	0
VVS	0	-24 153	0
Ventilation	0	-81 587	0
Elinstallationer	0	-2 967	0
Fönster	0	-972	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 516	0
Vattenskada	0	-2 918	0
	-81 000	-141 632	-245 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-33 725	0
Fasad	0	-11 369	0
Fönster	0	-1 489 896	0
	0	-1 534 990	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-41 614	-38 000
Värme	-268 000	-247 436	-269 000
Vatten	-120 000	-121 753	-115 000
Sophämtning/renhållning	-136 000	-151 501	-100 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-564 000	-562 304	-528 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-28 334	-25 000
Kabel-TV	-31 000	-29 761	-30 000
	-58 000	-58 095	-55 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 851	-90 826	-75 000
	-90 851	-90 826	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 064	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-401	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-23 407	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	0	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-548	-38 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-415	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 550	-58 000
Administration	-15 000	-20 303	-17 000
Konsultarvode	0	-129 635	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-5 000
	-106 000	-236 323	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 500	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 038	-14 000
	-60 000	-58 538	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-184 000	-183 060	-184 000
Förbättringar	-53 000	-52 994	-33 000
	-237 000	-236 054	-217 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 352 851	-3 162 186	-1 434 000
RÖRELSERESULTAT	523 149	-1 226 057	422 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-393 000	-392 781	-392 000
Räntekostnader skattekonto	0	-800	0
Övriga räntekostnader	0	-87	0
	-393 000	-393 630	-392 000
RESULTAT	130 149	-1 619 688	30 000

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