

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 62-64

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-19 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

Maria Andersson	Ledamot
Sandra Carina Feiff	Ledamot
Linda Marie Nordberg	Ledamot
Daniel Träff	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Boström	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Erik Fischer
Max Åkerlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 14:10	1999	Göteborg
OLIVEDAL 14:11	1999	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.

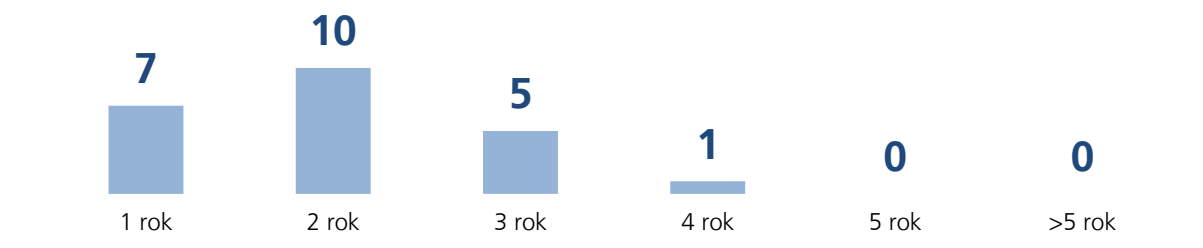
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 590 m², varav 1 451 m² utgör lägenhetsyta och 139 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Städfirma - Clean Quality	75 m ²	2022-07-31
Förråd ADA	9 m ²	Tillsvidare
Databutik Falk	64 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hobbyrum	2015	lordningställande av gemensamt hobbyrum
Ny tvättstuga	2015	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Översyn av fjärrvärmecentraler	2015	Optimering av fjärrvärmecentralerna och byte av VS-pumpar
Renovering hyreslokaler	2015	Renovering av toalett- och duschutrymme samt utbyte trinetter i hyreslokaler
Rörspolning	2015	Spolning av samtliga avloppsrör i lägenheter och lokaler
Översyn vvs	2014	Byte av samtliga termostater, installation av flödesbegränsare och byte av enstaka element
Installation bredband	2014	Bredbandskablage installerat i fastigheterna
Renovering gårdar	2014 - 2015	Omfattande renovering och ombyggnad av gårdarna med samtidig omdesign av trappor, förråd, källare mm
Ventilation	2013	Genomgång, felsökning, rengöring och inställning. Nya takfläktar
Balkonger	2012	Byggnation av balkonger inåt gård
Trapphus	2008	Ommålning samt byte av ledstänger
Omputsning av fasad	2008	Senaste omputsning innan 2008 var 1998.
Fönsterrenovering	2008	Genomgång av samtliga fönster, renovering, kittning och målning
Ommålning av tak	2008	
Ny port	2005	
Renoverad gårdsmur	2003	Delvis renoverad i samband med putsning 2008
Ny tvättstuga	2003	
Nytt gårdsbjälklag	2001	
Rörstambyte	1974 - 1976	
Elstambyte	1974 - 1976	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

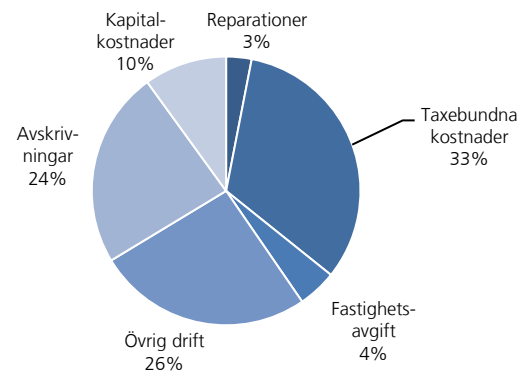
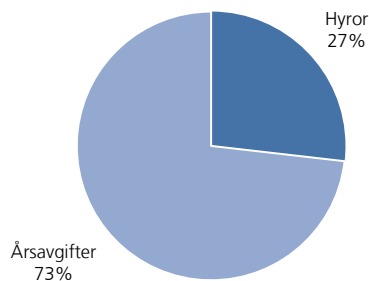
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Städning	Ekonomistäd i Jönköping AB
Kabel-TV	ComHem
Fiber	OwnIt

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	620 554	413 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 021 241	1 034 989
Finansiella intäkter	310	128
Minskning kortfristiga fordringar	19 149	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 510
	1 040 700	1 089 628
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	654 033	741 827
Finansiella kostnader	98 070	94 991
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 455
Minskning av långfristiga skulder	15 500	15 500
Minskning av kortfristiga skulder	30 559	0
	798 162	882 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	863 092	620 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 538	206 855

*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

Det kom till styrelsens kännedom att det uppstått en svagt avvikande lukt i kontorsdelen i en av våra hyreslokaler. Rekommendation från Anticimex gavs om att riva ut golvet i lokalen och därefter göra en noggrann rengöring. I samråd med hyresgästen ska hyresgästen själv riva ut och rengöra golvet, detta senast innan hyresgästens avtal löpt ut.

Under våren 2019 kontrakterades Clean Quality som ny leverantör för trappstädningen och ersatte därmed Ekonomistäd AB. De påbörjade städning av våra trappuppgångar i föreningen under sommaren 2019, städning sker en gång i månaden.

Under året har en energideklaration genomförts – energideklarationen gäller i 10 år och måste göras enl. lag för byggnader som upplåts med nyttjanderätt.

Under våren 2019 gjordes ett inbrottsförsök till källaren, endast dörren blev kosmetiskt tilltygad. Dörren är ännu inte åtgärdad, men ärendet ligger f.n. hos den dörrleverantör som föreningen har använt sig av. Föreningen väntar på offert och kommer därefter åtgärda.

En lagning av sedumtaken har gjorts under sommaren.

Under året gjordes två försäljningar av lägenheter i föreningen.

Till sist har omförhandlingar gjorts för delar av föreningens lån som löpte ut under året. Se närmare i not till kreditinstitut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	536	534	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 350	1 265	1 097	1 041
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 690	5 701	5 712	5 723
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	124	136	128	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	37	37	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	60	65	73
Soliditet (%)	51	51	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-36	-29	-194
Nettoomsättning (tkr)	1 021	1 006	965	924

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 451 m² bostäder och 139 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	9 015 276	0	0	9 015 276
Upplåtelseavgifter	5 339 648	0	0	5 339 648
Kapitaltillskott	1 096 724	0	0	1 096 724
Fond för yttre underhåll	636 615	195 000	-114 977	556 592
S:a bundet eget kapital	16 088 263	195 000	-114 977	16 008 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 417 821	-195 000	78 985	-7 301 806
Årets resultat	35 156	35 156	35 992	-35 992
S:a ansamlad förlust	-7 382 665	-159 844	114 977	-7 337 798
S:a eget kapital	8 705 598	35 156	0	8 670 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 156
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 222 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	-7 382 665

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 382 665
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 020 881	1 006 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	28 695
Summa rörelseintäkter		1 021 241	1 034 989

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-529 817	-626 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 651	-61 239
Personalkostnader	Not 6	-52 565	-53 882
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 292	-234 292
Summa rörelsekostnader		-888 325	-976 119

RÖRELSERESULTAT

132 916 **58 870**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	310	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	-98 070	-94 991
Summa finansiella poster	-97 760	-94 863

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

35 156 **-35 992**

ÅRETS RESULTAT

35 156 **-35 992**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 994 635	16 228 926
Maskiner		-18 970	-18 970
Inventarier	Not 9	18 970	18 970
Summa materiella anläggningstillgångar		15 994 635	16 228 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 997 435	16 231 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 988	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	906 571	694 170
Summa kortfristiga fordringar		917 559	694 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		917 559	694 170
SUMMA TILLGÅNGAR		16 914 993	16 925 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 354 924	14 354 924
Kapitaltillskott		1 096 724	1 096 724
Fond för yttre underhåll	Not 12	636 615	556 592
Summa bundet eget kapital		16 088 263	16 008 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 417 821	-7 301 806
Årets resultat		35 156	-35 992
Summa fritt eget kapital		-7 382 665	-7 337 798
SUMMA EGET KAPITAL		8 705 598	8 670 442
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 284 125	7 909 025
Summa långfristiga skulder		5 284 125	7 909 025
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 624 900	15 500
Leverantörsskulder		39 634	66 808
Skatteskulder		87 752	83 096
Övriga skulder		32 936	31 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	140 048	149 856
Summa kortfristiga skulder		2 925 271	346 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 914 993	16 925 896

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	100 år	100 år
Balkonger	87 år	87 år
Bredband	10 år	10 år
Gårdsprojektet	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	744 892	744 892
Hyror bostäder	73 741	73 741
Hyror lokaler momspliktiga	185 523	168 539
Hyror lokaler	10 800	10 800
Hyror garage	500	500
Hyror förråd	2 400	4 800
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Öresutjämning	25	22
	1 020 881	1 006 294

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	360	28 695
	360	28 695

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 989	33 081
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 119	0
	Gård	229	4 109
	Serviceavtal	7 863	7 863
	Förbrukningsmateriel	4 240	660
	Brandskydd	0	2 900
	Fordon	0	375
		49 440	48 988
	Reparationer		
	Lokaler	1 253	0
	Entré/trapphus	4 913	0
	Lås	5 548	430
	VVS	0	3 556
	Ventilation	0	6 031
	Elinstallationer	0	1 908
	Fönster	3 224	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 494	0
	Vattenskada	6 636	0
		30 067	11 926
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	101 798
	Källare	0	13 179
		0	114 977
	Taxebundna kostnader		
	El	26 415	27 039
	Värme	197 807	216 788
	Vatten	63 375	58 254
	Sophämtning/renhållning	32 872	27 742
	Grovsopor	2 015	0
		322 484	329 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 874	20 607
	Kabel-TV	11 706	11 348
	Bredband	47 295	47 236
		81 875	79 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 951	41 801
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	529 817	626 706
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 225	919
	Tele- och datakommunikation	59	0
	Föreningskostnader	1 643	381
	Fritids- och trivselkostnader	770	0
	Förvaltningsarvode	53 736	52 095
	Administration	3 106	3 183
	Konsultarvode	6 361	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		71 651	61 239

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	41 000
	Sociala kostnader	12 565	12 882
		52 565	53 882
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	106 640	106 640
	Förbättringar	127 651	127 651
		234 292	234 292
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 875 111	18 875 111
	Utgående anskaffningsvärde	18 875 111	18 875 111
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 646 185	-2 411 893
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 292	-234 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 880 476	-2 646 185
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 994 635	16 228 926
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 511 875	3 511 875
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 534 000	14 419 000
	Taxeringsvärde mark	25 294 000	18 286 000
		41 828 000	32 705 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	31 600 000
	Lokaler	1 428 000	1 105 000
		41 828 000	32 705 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 970	18 970
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 970	18 970
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 970	18 970

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	43 479	73 616
	Klientmedel hos SBC	863 092	620 554
		906 571	694 170

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	556 592	361 592
	Reservering enligt stadgar	195 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 977	0
	Vid årets slut	636 615	556 592

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,280 %	1 499 625	1 515 125	2022-07-30
Handelsbanken	1,250 %	1 550 000	1 550 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,260 %	0	3 059 400	2099-12-31
Handelsbanken	1,430 %	300 000	300 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,350 %	1 200 000	1 200 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,020 %	2 000 000	0	2023-10-30
Handelsbanken	1,060 %	1 059 400	0	2020-02-06
Summa skulder till kreditinstitut		7 909 025	7 924 525	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 624 900	-15 500	
		5 284 125	7 909 025	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 831 525 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 959 400	7 959 400

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	47 000	47 000
Sociala avgifter	14 767	14 767
Ränta	10 791	11 054
Avgifter och hyror	67 490	77 035
	140 048	149 856

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi följer gällande underhållsplan vilken är sedan tidigare baserad på en plan framtagen av SBC. Vi kommer under 2019-2020 se över fastighetens lås och nyckelsystem. Vi kommer också se över gemensamma utrymmen under 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Maria Andersson
Ledamot

Sandra Carina Feiff
Ledamot

Linda Marie Nordberg
Ledamot

Daniel Träff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jonas Boström
Intern revisor