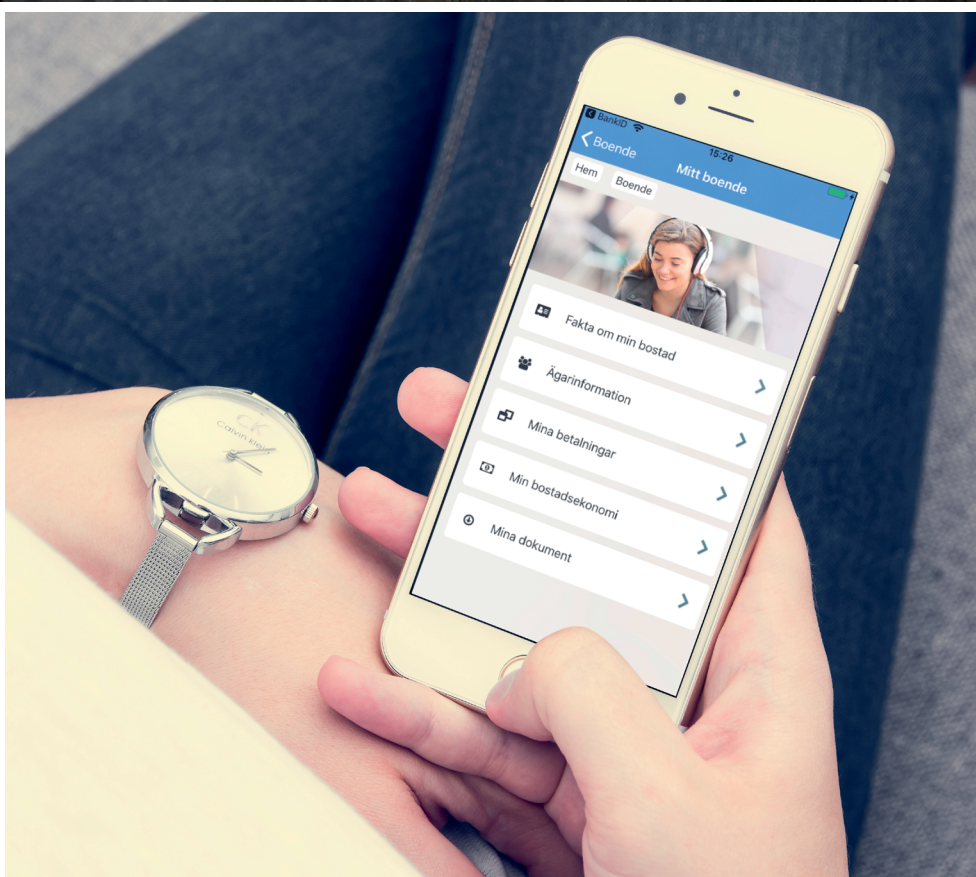




Varsågod!

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 69

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 2016 och 2021.
- 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 2000-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 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

Kent Thore Andersson	Ledamot
Marie-Hélène C Ashberger Croona	Ledamot
Sven Oskar Hansson	Ledamot
Anna Lotten Lidén	Ledamot
Evalena Elisabet Lundqvist	Ledamot
Camilla Elisabet Nikkilä Sjöstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Folkesson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Leif Fransson	Sammanställande
Maria Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 7:7	2002	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

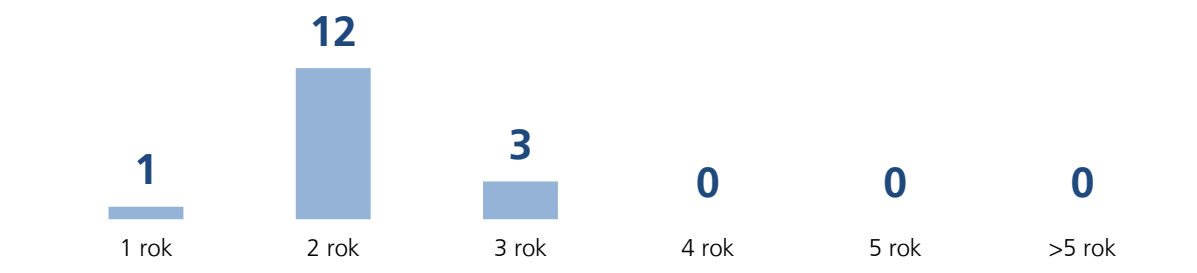
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 105 m², varav 1 105 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Städskrubb
Cykelförråd
Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte värmeelement torkskåp tvättstuga	2020	genomfört 2020
Screening stammar	2019	
OVK & energideklaration	2019	
Ommålning trapphus C	2019	Genomfört trapphus C. Budgeteras ommålning för 1 trapphus per år.
Byte av porttelefonsystem	2018	Genomfördes 2018
Slammsug samtliga köksstammar	2017	Genomfördes 2018
Öppnar upp mellan källare A, B och C för förbättrad ventilation. Installation av luftavfuktare.	2016	
Byggnation balkonger lägenhet 16, 14, 12	2016	Bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.
Småfix av typen tätning av sprickor fasad, i trapphus etc	2016	
Åtgärda sprickor i ytskikt i fasad och trapphus	2016	Pågående även under 2017
Byte hushållstvättmaskin i tvättstuga.	2016	Bytt då gamla maskinen gick sönder och inte gick att reparera.
Renovering badrum/kök efter vattenskada i lägenhet 16, 14 och 12.	2015	Läckage i samband med renovering av badrummet i lgh 16 resulterade i en vattenskada i lägenheten samt de två lägenheterna under. Även taket i entrén blev skadat.
Översyn rörfästningar samtliga badrum i föreningen	2014	Se ovan
Renovering badrum lgh 16	2014 - 2015	På grund av felaktigt installerat rör i vägg i samband med badrumsrenovering 2003
Inspektion vvs samtliga badrum	2014	
Byte torktumlare	2014	
Renovering utvändigt av fönster mot gatan samt söderfasad	2013	Samtliga fönster nu renoverade utvändigt
Stuprör under jord åtgärdas husdel C	2013	Slukhål uppstod på gård p.g.a. trasigt stuprör under jord
Byte av samtliga brandsläckare	2012	Pulversläckare i trapphus A, B och C på plan 1 och 4 samt vind och källare
Utbyggnad soprum	2012	Införande av fullsortering för sopor
Isolering av utrymme ovan gång mot gatan	2012	Utrymmet lösullsisoleras p.g.a. svårighet att hålla lämplig nivå på inomhustemperatur i lägenhet 12
Byte av 2 fönsterkarmar trapphus B	2012	
Tak över entrédörrar på gården	2011	p.g.a. risk för fallande snö och is vintertid
Renovering av fönster fas 1	2011 - 2013	Mot gården. Kvarstår fönster mot gatan samt på söderfasad. Plan 2013.
Installation av torkskåp i tvättstugan	2011	
Tvättmaskin	2010	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Byte av yttertak på hela fastigheten	2009	
Målning av lägenhetsdörrar i trapphusen	2008	
Tvättmaskin	2008	Hushållstvättmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.
Sanering av fuktskada	2008 - 2009	1 lgh. Fasad grannfastighet läckte genom brandvägg. Åtgärdat.
Takfläkt	2007	Byte av takfläkt efter ventilationshaveri.
Tvättmaskin	2006	Flerhushållsmaskin. Byte av åldrad och trasig maskin.

Sanering av fuktskada	2005 - 2006	4 lägenheter
ComHem	2005	Uttag installerade
Åtgärd balkong	2005 - 2006	Pga felaktig balkong installation
Torkrum färdigställande	2005	
Portingång färdigställande	2005	
Lägenhetsdörr behandling	2005	
Nytt gårdsbjälklag	2004	
Omputsning av fasad	2003	Fasad putsad och isolerad.
Takplåt, målning. Fönster, målning.	2003	
Balkonger	2003	11 av 16 lgh har byggt balkong under året.
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte mangel	2016-2019	När befintlig mangel går sönder
Renovering av mur mot grannfastighet	2016-2025	Oklart ansvar mellan oss och grannföreningen
Ommålning gårdsfönster samt fönster söderfasad	2020	våren
Ommålning trapphus B	2020	hösten
Byte fläkt från tvättstuga	2020	våren
Rengöring ventilation	2020-2021	
Ommålning fönster mot gatan	2021	Våren. Samtidigt som nedre delen av gatufasaden
Ommålning trapphus A	2021	hösten
Översyn fasad gård	2021	
Besiktning balkonger byggda 2003	2021	
Ommålning gatufasad	2021	samtidigt som fönster mot gatan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

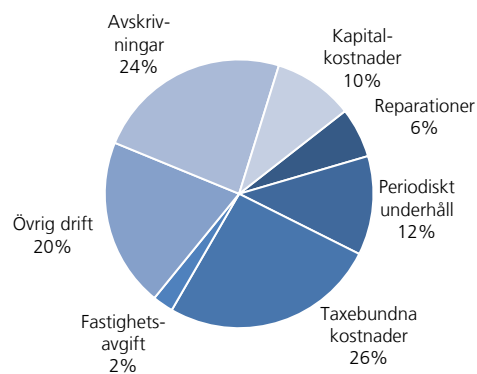
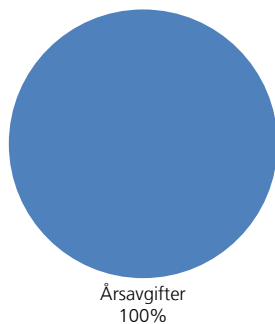
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	MikAB via SBC
Sophantering: Restsopor samt bioavfall	Göteborgs Stad Kretslopp
Sophantering: Fullsortering	Veolia Recycling
El	GodEl
Energi	Göteborg Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
IP-telefoni porttelefon	Telavox

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	971 423	811 927
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	721 512	724 907
Finansiella intäkter	35	24
Minskning kortfristiga fordringar	160	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 077
	721 707	729 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	587 734	497 908
Finansiella kostnader	84 869	71 604
Minskning av kortfristiga skulder	9 883	0
	682 486	569 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 010 645	971 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	39 222	159 496

*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

Ommålning trapphus C.

Ny belysning tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	668	667	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 194	6 337	6 337	6 337
Elkostnad/m ² totalyta	43	29	27	25
Värmekostnad/m ² totalyta	111	122	113	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28	31	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	66	66	70
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159	-54	-3	-60
Nettoomsättning (tkr)	722	722	721	717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 105 m² bostäder.

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	9 500 047	0	0	9 500 047
Kapitaltillskott	1 558 123	0	0	1 558 123
Fond för yttre underhåll	692 033	96 000	-68 554	664 587
S:a bundet eget kapital	11 750 203	96 000	-68 554	11 722 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 672 820	-96 000	14 890	-1 591 710
Årets resultat	-158 521	-158 521	53 664	-53 664
S:a ansamlad förlust	-1 831 341	-254 521	68 554	-1 645 374
S:a eget kapital	9 918 862	-158 521	0	10 077 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 576 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-96 000</u>
summa balanserat resultat	-1 831 341

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>104 961</u>
-1 726 380

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	721 512	721 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 395
Summa rörelseintäkter		721 512	724 907
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-514 083	-419 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 650	-78 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 466	-209 083
Summa rörelsekostnader		-795 199	-706 991
RÖRELSERESULTAT		-73 687	17 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 869	-71 604
Summa finansiella poster		-84 834	-71 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 521	-53 664
ÅRETS RESULTAT		-158 521	-53 664

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 857 880	16 065 346
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 857 880	16 065 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 859 880	16 067 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 371	3 371
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 009 614	970 552
Summa kortfristiga fordringar		1 012 985	973 923
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 699	2 699
Summa kassa och bank		2 699	2 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 684	976 622
SUMMA TILLGÅNGAR		16 875 564	17 043 968

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 500 047	9 500 047
Kapitaltillskott		1 558 123	1 558 123
Fond för yttre underhåll	Not 12	692 033	664 587
Summa bundet eget kapital		11 750 203	11 722 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 672 820	-1 591 710
Årets resultat		-158 521	-53 664
Summa fritt eget kapital		-1 831 341	-1 645 374
SUMMA EGET KAPITAL		9 918 862	10 077 383
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 844 216	6 844 216
Summa långfristiga skulder		6 844 216	6 844 216
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		50 493	56 704
Skatteskulder		916	2 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	61 077	63 638
Summa kortfristiga skulder		112 486	122 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 875 564	17 043 968

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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Balkong/terrass	30/100 år	30/100 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	721 509	721 509
Öresutjämning	3	3
	721 512	721 512

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	3 395
	0	3 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 583
	Fastighetsskötsel beställning	20 818	13 569
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 666
	Snöröjning/sandning	0	3 168
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 640	0
	Myndighetstillsyn	9 500	0
	Gård	937	1 924
	Förbrukningsmateriel	6 864	6 899
	Brandskydd	0	3 625
		55 759	35 434
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 540	590
	Entré/trapphus	8 858	1 825
	VVS	28 939	0
	Elinstallationer	0	2 339
	Tak	3 361	23 375
	Fönster	3 022	0
		52 719	28 129
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	104 961	0
	Lås	0	68 554
		104 961	68 554
	Taxebundna kostnader		
	El	47 876	31 381
	Värme	122 867	131 594
	Vatten	33 745	30 541
	Sophämtning/renhållning	23 977	22 652
		228 465	216 168
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 031	23 031
	Kabel-TV	27 116	26 517
		50 147	49 548
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	514 083	419 225
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 532
	Tele- och datakommunikation	151	230
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	0	388
	Styrelseomkostnader	3 300	4 097
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 103
	Förvaltningsarvode	59 077	60 647
	Administration	1 406	750
	Konsultarvode	2 388	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		73 650	78 682

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	87 208	87 208
	Förbättringar	120 258	120 258
	Maskiner	0	1 617
		207 466	209 083
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 962 467	17 962 467
	Utgående anskaffningsvärde	17 962 467	17 962 467
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 897 121	-1 689 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 466	-207 466
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 104 587	-1 897 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 857 880	16 065 346
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 662 000	2 662 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	13 400 000
		32 000 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	25 000 000
		32 000 000	25 000 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 350	32 350
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 350	32 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 350	-30 733
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 617
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 350	-32 350
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 506	38 506
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 506	38 506
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 506	-38 506
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 506	-38 506
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 668	1 828
	Klientmedel hos SBC	1 007 946	968 724
		1 009 614	970 552

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	664 587	589 587
	Reservering enligt stadgar	96 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 554	0
	Vid årets slut	692 033	664 587

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	1 323 000	1 323 000	2020-01-03
Handelsbanken	1,290 %	2 586 216	2 586 216	2020-01-03
Handelsbanken	1,300 %	935 000	935 000	2020-03-05
Handelsbanken	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2020-03-05
Summa skulder till kreditinstitut		6 844 216	6 844 216	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 844 216	6 844 216	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 844 216 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 964 000	6 964 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	14 869	11 997
Avgifter och hyror	46 208	51 641
	61 077	63 638

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning samtliga fönster mot gården och söderfasaden huskropp A.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Kent Thore Andersson
Ledamot



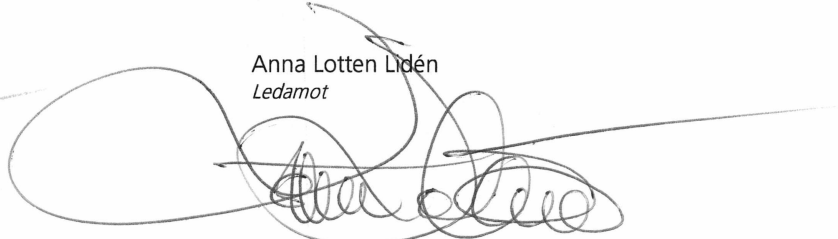
Marie-Hélène C Ashberger Croona
Ledamot



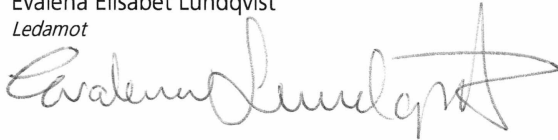
Sven Oskar Hansson
Ledamot



Anna Lotten Lidén
Ledamot



Evalena Elisabet Lundqvist
Ledamot

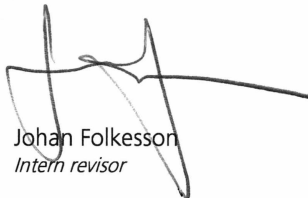


Camilla Elisabet Nikkilä Sjöstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020

Johan Folkesson
Intern revisor



Revisionsberättelse 2019

Brf Nordhemsgatan 69

Undertecknad är vald till internrevisor i bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 69 (769606-5064) i Göteborg och avger härmed följande revisionsberättelse.

Rapport om ekonomisk kontroll

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om förvaltningskontroll

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Nordhemsgatan 69 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

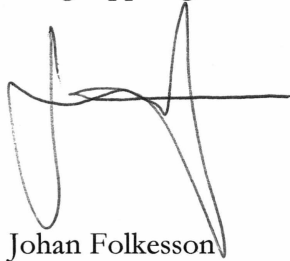
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enligt uppdrag, Malmö den 1 juni 2020

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a horizontal line extending to the right.

Johan Folkesson

Internrevisor för BRF Nordhemsgatan 69

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	721 000	721 509	721 000
Öresutjämning	0	3	0
	721 000	721 512	721 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-17 000	-20 818	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-17 640	0
Myndighetstillsyn	0	-9 500	0
Gård	-2 000	-937	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 864	-4 000
	-34 000	-55 759	-28 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-8 540	0
Entré/trapphus	0	-8 858	0
VVS	0	-28 939	0
Tak	0	-3 361	0
Fönster	0	-3 022	0
	-30 000	-52 719	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-220 000	0	0
Entré/trapphus	0	-104 961	0
	-220 000	-104 961	0
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-47 876	-31 000
Värme	-137 000	-122 867	-127 000
Vatten	-31 000	-33 745	-34 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-23 977	-25 000
	-225 000	-228 465	-217 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 031	-24 000
Kabel-TV	-28 000	-27 116	-28 000
	-52 000	-50 147	-52 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 000	-22 032	-22 000
	-22 000	-22 032	-22 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-151	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Föreningskostnader	-1 000	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 300	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-64 000	-59 077	-56 000
Administration	-2 000	-1 406	-2 000
Konsultarvode	0	-2 388	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-5 000
	-82 000	-73 650	-74 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-88 000	-87 208	-88 000
Förbättringar	-121 000	-120 258	-121 000
	-209 000	-207 466	-209 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-874 000	-795 199	-682 000
RÖRELSERESULTAT			
	-153 000	-73 687	39 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-72 000	-84 869	-72 000
	-72 000	-84 834	-72 000
RESULTAT			
	-225 000	-158 521	-33 000

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