

Årsredovisning
för
Brf Nordhemsgatan 70

769610-3915

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 70 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-01-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004. Nuvarande stadgar är registrerade 2018-11-13. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Olivedal 13:14 med adress Nordhemsgatan 70. Byggnaden är uppförd ca 1920 med värdeår 1980.

Fastigheten omfattar en bostadsfastighet med 14 lägenheter samt en lokal. Av föreningens 14 lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Lägenhetsytan uppgår enligt taxeringsbeskedet till 764 kvm och lokalytan till 37 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum o kök
6 st 2 rum o kök
1 st 3 rum o kök
3 st 4 rum o kök

Föreningen har del i Bergfästets Samfällighetsförening med 30 % som förvaltar den gemensamma gården.

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått styrelsen med ekonomisk förvaltning.

CM
HS
JH

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2022.
Stämman beslutade att utse följande styrelse:

Johannes Hulter	Ordförande
Henny Schollin	ledamot
Malin Hurtig	ledamot, avgick 2022-11-22
Olof Levin	suppleant
Christopher Mahteme	suppleant

Styrelsen har haft 4 st protokollförda möten under året.

Revisor

Stämman beslutade att välja revisionsbyrån KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Andreas Broqvist
Brita Malmcrona

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete av balkonggruppen med projekteringen av balkonger. Processen avstannar april 2022 i och med grannföreningens överklagande av bygglovets men förväntas komma in i nästa fas våren 2023.

Byggnation av balkonger planeras komma igång under 2023.

En städdag planeras och genomförs under året i samverkan med Brf Höjdpunkten.

Tre nya medlemmar välkomnas i föreningen - Jesper Wangeskog, Carl Hellegren, Ann-Louise Hulter, Victoria Jerwanska.

Försäkringsärendet - I samband med en besiktning av fastigheten (januari 2022) hittades en eventuell vattenläcka i en lägenhet och en fuktutredning gjordes. Sedan dess har badrumet blivit renoverat och saken är således åtgärdad.

Nya hyresgäster i lokalen "Ton och Klang" (frilansade ljudtekniker) tar över lokalavtalet.

Föreningen låter genomföra en funktionskontroll av ventilationssystemet och besiktningen godkänns.

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2016-2045.

Utfört underhåll 2022

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.
Reparation tvättstuga.
Renovering av entréparti

Planerat underhåll 2023

Fokus under 2023 kommer att ligga på byggandet av balkonger. I samband med färdigställandet kan gården behöva åtgärdas.
Underhåll/renovering av porten och övriga dörrar.

CM
KS
JH

Planerat underhåll kommande år

Byte av takfläktar står i underhållsplanen för 2025, eventuellt endast åtgärd av potentiometer.

Medlemsinformation

Antal medlemmar har varit oförändrat och är vid årets slut 23 stycken.

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

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	871	866	865	865
Resultat efter finansiella poster	215	238	202	74
Resultat efter påverkan fond	-130	-107	-143	-212
Soliditet (%)	65,5	66,1	70,0	69,5
Årsavgifter, kronor per kvm	972	972	972	972
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	7 425	7 498	7 565	7 711

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 532 519	2 008 829	1 138 937	-1 706 821	238 118	14 211 582
Avs. fond enl stadgar			345 000	-345 000		0
Balanseras i ny räkning				238 118	-238 118	0
Årets resultat					214 948	214 948
Belopp vid årets utgång	12 532 519	2 008 829	1 483 937	-1 813 703	214 948	14 426 530

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 813 703
årets vinst	214 948
	-1 598 755

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	345 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 943 755
	-1 598 755

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

CM
H5
JH

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	870 953	866 178
Övriga rörelseintäkter		9	143
Summa rörelseintäkter		870 962	866 322
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-383 514	-367 597
Övriga externa kostnader	4	-75 894	-64 721
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 930	-135 930
Summa rörelsekostnader		-595 338	-568 248
Rörelseresultat		275 624	298 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 677	-59 955
Summa finansiella poster		-60 676	-59 955
Resultat efter finansiella poster		214 948	238 118
Resultat före skatt		214 948	238 118
Årets resultat		214 948	238 118

MS CM
JH

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

18 871 330

19 007 260

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

110 532

96 812

Summa materiella anläggningstillgångar

18 981 862

19 104 072

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

7

181 982

181 982

Summa finansiella anläggningstillgångar

181 982

181 982

Summa anläggningstillgångar

19 163 844

19 286 054

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 208

0

Övriga fordringar

44

903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 011

57 831

Summa kortfristiga fordringar

55 263

58 734

Kassa och bank

Kassa och bank

2 811 231

2 151 629

Summa kassa och bank

2 811 231

2 151 629

Summa omsättningstillgångar

2 866 494

2 210 363

SUMMA TILLGÅNGAR

22 030 338

21 496 417

cm
H5 JH

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 541 348	14 541 348
Fond för yttre underhåll	8	1 483 937	1 138 937
Summa bundet eget kapital		16 025 285	15 680 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 813 703	-1 706 821
Årets resultat		214 948	238 118
Summa fritt eget kapital		-1 598 755	-1 468 703
Summa eget kapital		14 426 530	14 211 582
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 894 170	5 672 408
Summa långfristiga skulder		3 894 170	5 672 408
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 778 238	55 992
Leverantörsskulder		24 100	28 902
Skatteskulder		2 019	1 826
Övriga skulder	11	1 748 898	1 407 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 383	117 956
Summa kortfristiga skulder		3 709 638	1 612 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 030 338	21 496 417

HS CM
JH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ingen anställd personal.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100	2103

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	743 020	743 020
Hyror bostäder	74 760	73 656
Hyror lokaler	53 172	49 502
	870 952	866 178

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 746	4 460
Städning	32 720	30 550
Serviceavtal	6 451	5 913
Löpande reparationer	34 290	49 345
Planerat underhåll	8 188	0
El	48 088	31 509
Värme	81 184	84 175
Vatten	35 746	29 939
Gaturenhållning	1 272	1 845
Försäkring	24 611	24 101
Samfällighetsavgift	45 500	44 808
Kabel-TV/bredband	36 752	36 776
Fastighetsavgift/skatt	25 966	24 176
	383 514	367 597

4/5 CW
JH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	17 750	15 875
Arvode ekonomisk förvaltning	33 904	33 176
Övriga förvaltningskostnader	10 427	10 495
Konsultarvoden	13 813	5 175
	75 894	64 721

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Ingående avskrivningar	-1 211 065	-1 075 135
Årets avskrivningar	-135 930	-135 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 346 995	-1 211 065
Utgående redovisat värde	18 871 330	19 007 260
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 861 000	7 861 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	11 494 000	10 235 000
Taxeringsvärde mark	15 976 000	11 940 000
	27 470 000	22 175 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	27 000 000	21 800 000
Taxeringsvärde lokaler	470 000	375 000
	27 470 000	22 175 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp balkong	110 532	96 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 532	96 812
Utgående redovisat värde	110 532	96 812

CM
HS JH

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i Bergfästet samfällighet	181 982	181 982
	181 982	181 982

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	1 138 937	793 937
Avsättning enligt föreningens stadgar / beslut på årsstämma	345 000	345 000
Ianspråktagande av fond		0
	1 483 937	1 138 937

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,20	2026-12-01	2 072 262	0	2 072 262
Stadshypotek	1,05	2025-01-30	1 235 408	0	1 235 408
Stadshypotek	0,89	2024-09-01	598 500	6 000	592 500
Stadshypotek	0,96	2023-12-01	1 822 230	49 992	1 772 238
			5 728 400	55 992	5 672 408
Avgår nästa års amortering					55 992
Planenlig amortering 2-5 år ca					223 968

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	11 625 000	11 625 000
	11 625 000	11 625 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Insatsfrån medlemmar för balkong	-1 744 000	-1 399 000
Skuld Bergfästet	-2 000	-7 799
Övriga skulder	-2 899	-952
	-1 748 899	-1 407 751

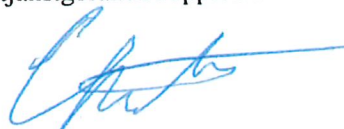
CM
HS JH

Göteborg 2023 - 04 - 14



Johannes Hulter
ordförande

Christopher Mahteme
tjänstgörande suppleant



Henny Schollin
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-26

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf NORDHEMSGATAN 70, org. nr 769610-3915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf NORDHEMSGATAN 70 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf NORDHEMSGATAN 70 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 26/5 2023

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor