

Brf Nordhemsgatan 70
Org nr 769610-3915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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 (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2018.

Extra föreningsstämma hölls den 19 juni 2018 då godkännande av nya stadgar antogs.

Stämman beslutade att utse följande styrelse:

Brita Malmcrona	ordförande
Nenne Granath Jacobson	ledamot
Staffan Skommargård	ledamot
Åsa Skommargård	suppleant
Stefan Fransson	suppleant

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Stämman beslutade att välja revisionsbyrån KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Johannes Hulter
Andreas Broqvist

ota

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 Nordic Försäkring.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har styrelsen drivit och förvaltat Brf Nordhemsgatan 70 intressen genom löpande förvaltning samt genomfört beslutande åtgärder i antagen underhållsplan.

Samfällighetsföreningen har genomfört två städdagar under året, med god uppslutning av föreningens medlemmar.

Under år 2018 samt våren 2019 har styrelsen för Brf Nordhemsgatan 70 genomfört nedan aktiviteter.

- Genomförande av fasadprojekt. Målning av tak, fönster, grundmur, dörrar, plåtar samt hela fasaden mot gård och gatan.
- Renovering av defekta fönster i samband med fasadmålning.
- Byte av mjukfogar i fasad.
- Ny uppmärkning av husnummer på port mot gatan (70) samt markering (A,B) av portuppgångar i fastigheten.
- Nya stadgar införda och registrerade hos Bolagsverket.
- Inköp av trädgårdsredskap.
- Inköp av blommor och växter till föreningens krukor/rabatter.
- Inköp av städsåk till tvättstugan med tillhörande förbrukningsmaterial för fastigheten.
- Implementering av en "trivselgrupp" som utgörs av samtliga boende i fastigheten.
- Flytt/anpassningar av förråd i källaren för att skapa tillgång till avstängningskranar för vatten och värmesystem.
- Service av grovtvättmaskin i tvättstugan genomförd.
- Service av elanläggning i fastighet genomförd.
- Handläggning av fiberprojekt med beslutande åtgärder. Förväntas vara färdigställt under år 2019.

- Bullerutredning genomförd på uppdrag av Göteborgs stad.
- Felavhjälpande åtgärder genomförda i fastigheten, för ett godkännande av OVK-utredning.
- Framtagning av nytt hyresavtal för lokal, i samverkan med Primär/Brinkeberg genomförd.

Ekonomi

- Hyreshöjning lokal enligt avtal (1 st).
- Hyreshöjning av lägenhet enligt avtal (1 st).
- Belåning av fastigheten för genomförande av fasadprojekt, under 2018 har föreningen belånat fastigheten med 600 000 kr för att delfinansiera fasadprojekt.
- Nytt hyresavtal för lokal är framtaget med stöd av Primär/Brinkeberg.

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2016-2041.

Planerat underhåll för 2019 (aktiviteter):

• Besiktning av stödmur trädgård	10 000 kr
• Slamspolning fastigheten	47 000 kr
• Markarbete gård	5 750 kr
• Fuktutredning källarförråd	10 000 kr
• Målningsarbete entréparti	11 500 kr
• Montering kinahattar på avluftare	4 312 kr
• Komplettering taksäkerhet	<u>8 625 kr</u>
	97 187 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26
Antal medlemmar vid årets slut	26

Under verksamhetsåret har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum. Styrelsen har handlagt och beslutat om förekommande andrahandsuthyrningar i enlighet med gällande stadgar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren. *cc*

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	860	859	855	850	830
Resultat efter finansiella poster	tkr	-648	182	165	60	23
Årsavgifter inkl värme	kr/m2	972	972	972	972	972
Soliditet	%	68	70	69	67	50
Likviditet	%	90	144	142	154	359

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Årets början	12 532 519	2 008 829	520 000	-898 074	182 180	14 345 454
Avsättning fond enl stadgar	-	-	345 000	-345 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-52 000	52 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	182 180	-182 180	-
Årets resultat	-	-	-	-	-648 225	-648 225
Vid årets slut	12 532 519	2 008 829	813 000	-1 008 894	-648 225	13 697 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-1 008 894
Årets resultat	-648 225

Återstår till föreningsstämmans förfogande -1 657 119

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond	650 000
Balanseras i ny räkning	-1 352 119
Avsättes till underhållsfond	-345 000

cd

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	860 414	858 999
Övriga intäkter		11	4
Summa rörelseintäkter		<u>860 425</u>	<u>859 003</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 166 187	-363 113
Övriga rörelsekostnader	4	-117 961	-81 600
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-135 930	-135 930
Summa rörelsekostnader		<u>-1 420 078</u>	<u>-580 643</u>
Rörelseresultat		-559 653	278 360
Finansiella poster			
Räntekostnader		-88 572	-96 180
Summa finansiella poster		<u>-88 572</u>	<u>-96 180</u>
Resultat efter finansiella poster		-648 225	182 180
Årets resultat		<u>-648 225</u>	<u>182 180</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-648 225	182 180
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		650 000	52 000
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-345 000	-345 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-343 225</u>	<u>-110 820</u>

m

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 415 050	19 550 980
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 415 050</u>	<u>19 550 980</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	181 982	181 982
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>181 982</u>	<u>181 982</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 597 032</u>	<u>19 732 962</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 890	448
Övriga fordringar		12 088	12 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 936	43 010
Summa kortfristiga fordringar		<u>59 914</u>	<u>55 777</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank		355 133	602 463
Summa kassa och bank		<u>355 133</u>	<u>602 463</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>415 047</u>	<u>658 240</u>
Summa tillgångar		<u>20 012 079</u>	<u>20 391 202</u>

lsc

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 541 348	14 541 348
Fond för yttre underhåll	7	813 000	520 000
Summa bundet eget kapital		15 354 348	15 061 348
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 008 893	-898 074
Årets resultat		-648 225	182 180
Summa fritt eget kapital		-1 657 118	-715 894
Summa eget kapital		13 697 230	14 345 454
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 851 658	5 588 726
Summa långfristiga skulder		5 851 658	5 588 726
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	337 068	337 068
Leverantörsskulder		26 245	10 237
Skatteskulder		820	512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 058	109 205
Summa kortfristiga skulder		463 191	457 022
Summa eget kapital och skulder		20 012 079	20 391 202

ott

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats i enligt med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100 år	2103

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	743 020	743 020
Hyror, bostäder	70 437	69 396
Hyror, lokaler	43 362	42 915
Bränsleavgifter	3 595	3 667
Summa	860 414	858 999

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planerat underhåll	830 821	52 000
Fastighetsavgift/skatt	21 808	21 500
Fastighetsförsäkring	20 793	19 521
Kabel-TV	15 229	14 993
Fastighetsskötsel	41 159	39 622
Löpande underhåll	67 442	65 047
Drift och förbrukning	8 310	3 190
Vatten	24 441	25 469
El	28 443	24 068
Uppvärmning	85 325	77 818
Gaturenhallning	1 584	1 560
Samfällighetskostnader	20 832	18 325
Summa	1 166 187	363 113

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvode	10 625	22 750
Arvode förvaltningsavtal	31 832	27 708
Övriga förvaltningskostnader	9 284	9 083
Konsultarvoden	66 219	22 059
Summa	<u>117 961</u>	<u>81 600</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 218 325</u>	<u>20 218 325</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 325	20 218 325
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-667 345	-531 415
Årets avskrivningar	-135 930	-135 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-803 275</u>	<u>-667 345</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 415 050</u>	<u>19 550 980</u>
I acumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 861 000	7 861 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader	9 028 000	9 028 000
Taxeringsvärde, mark	8 681 000	8 681 000
	<u>17 709 000</u>	<u>17 709 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 400 000	17 400 000
Lokaler	309 000	309 000
	<u>17 709 000</u>	<u>17 709 000</u>

Not 6 Långfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i Bergfästets samfällighetsförening	<u>181 982</u>	<u>181 982</u>
	181 982	181 982

UTA

Göteborg 2019-03-25


Nenne Jacobsson Granath


Staffan Skommargård


Brita Malmcrona

1

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-24

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | Brf Nordhemsgatan 70, org. nr 769610-3915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 70 för år 2018.

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 2018 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 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 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 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

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 revisionsmed 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.

ca

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 2018 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 den 24/4 2019

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor