

Brf Nordhemsgatan 72-74
Org nr 769611-3856

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

UB MB JF
MF RH

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Nordehemsgatan 72-74 är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-24 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 13:12 och Olivedal 13:13 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2004. Fastigheten bebyggdes år 1905 och består av två flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2798 kvm fördelade på 42 lägenheter med en sammanlagd yta om 2752 kvm samt en lokal om 46 kvm. Av dessa är 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	35 204 542 kr
Anskaffningsvärde mark	21 607 562 kr
Taxeringsvärde byggnad	27 557 000 kr
Taxeringsvärde mark	20 699 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	47 800 000 kr
Lokaler	456 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
8	23	11

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik/galleri/ateljé	46	2016-04-12

KS MB JF
KS MF RH

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

En ny underhållsplan för de båda fastigheterna har arbetats fram av Sustend AB samt komponentindelning av fastigheten som skall finnas som grund för beslut av eventuell övergång till redovisning enligt K3.

Efter räkenskapsåret

Dörrar till trappuppgångshus beställdes under 2015 och kommer att levereras i januari 2016. Vidare kommer föreningen att genomföra stora renoveringsprojekt vilka belysts i den framtagna underhållsplanen. Underhållen sker i förebyggande syfte med mål att förlänga fastigheternas livslängd samt höja dess värde. Under 2016 kommer putsen på båda fastigheternas innergård att lagas och målas. I samband med detta kommer fönster och balkonger målas samt stuprännor att bytas. Utöver detta kommer även armaturen på innergårdarna att bytas ut. Föreningen ämnar genomföra renoveringarna på besparade medel och inte genom att ta nya lån eller genom hyreshöjningar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antal tillkommande medlemmar	6
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	59

Under året har 4 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2015 <u>Utfall</u>	2016 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1 825	2 236
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	2 170	2 179
Minskning kortfristiga fordringar	17	0
Summa inbetalningar	2 187	2 179
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 716	-1 593
Ökning kortfristiga skulder	156	0
Amortering lån	-216	-216
Summa utbetalningar	-1 776	-1 809
Förändring under året	411	370
Utgående balans likvida medel	2 236	2 606

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 144 768 kr enligt stadgar.

Handwritten signatures and initials:
MSJF
KS MF RH

Planerat underhåll

	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Stomme och grund	2016	22
El	2016	52
Fasad	2016	1 251
Fönster	2016	488
Yttertak	2016	7
Ventilation	2016	6

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Jonas Frid	Ledamot	
Johan Graselius	Ledamot	
Magnus Grettve	Ledamot	
Rosita Hodge	Ledamot	
Magnus Fransson	Ledamot	
Kristian Sahlberg	Ledamot	
Robin Järvsen	Ledamot	Avgått under året
Rebecca Nilsson	Suppleant	
Jonas Eriksson	Suppleant	

Valberedning

Jonas Frid
Sofie Axelsson

Revisorer

Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-06-11.

Föreningens ekonomi

Föreningen har lagt en stark budget för 2016 med både positivt resultat och likvida överskott.

Räntorna på föreningens största lån hos Swedbank har omförhandlats och lånet har bundits om på fyra år till en ränta om 1,37 % vilket leder till en stor kostnadsbesparing för föreningen jämfört med tidigare räntesats på 2,57 %. Under året kommer de övriga två lånen att löpa ut och styrelsen ämnar att dra nytta av det låga ränteläget och binda lånen på längre sikt för att trygga föreningens framtida ekonomi.

Överskottet från föreningen kommer att användas till att genomföra föreslagna underhållsåtgärder enligt den nya underhållsplanen för att förlänga fastigheternas livslängd samt höja dess värde.

70
UB MB JF
KS MF RH

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	2 170	2 164	2 058	2 081
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4	-645	-122	247
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		693	693	693	693
Lån/kvm bostadsrättsyta		8 570	8 657	9 087	8 934
Elkostnader/kvm totalyta		11	13	17	25
Vattenkostnader/kvm totalyta		39	35	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta		127	126	105	111
Soliditet	%	61,2	61,1	61,5	60,5

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följandetmedel:

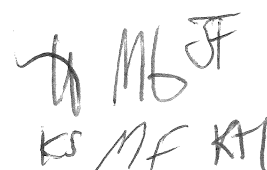
Balanserat resultat	-657 263
Årets resultat före förändring av yttre fond	-4 031
Årets avsättning till yttre fond	-144 768
	<hr/>
Totalt	-806 062

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-806 062
	<hr/>
Totalt	-806 062

Handwritten signatures:
KS MF RA1

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 633	2 164 363
Summa rörelseintäkter		2 169 633	2 164 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-901 101	-1 062 112
Underhållskostnader	4	-250 000	-730 079
Övriga externa kostnader	5	-120 632	-72 470
Personalkostnader	6	-65 700	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-457 659	-457 659
Summa rörelsekostnader		-1 795 092	-2 328 314
Rörelseresultat		374 541	-163 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		404	4 398
Räntekostnader		-378 976	-485 604
Summa finansiella poster		-378 572	-481 206
Resultat efter finansiella poster		-4 031	-645 157
Resultat före skatt		-4 031	-645 157
Årets resultat		-4 031	-645 157



 KS MF RTI

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	54 062 852	54 520 511
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 062 852</u>	<u>54 520 511</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 062 852</u>	<u>54 520 511</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	56 240	67 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 496	104 278
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>154 736</u>	<u>171 354</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	2 235 864	1 825 413
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 235 864</u>	<u>1 825 413</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 390 600</u>	<u>1 996 767</u>
Summa tillgångar		<u>56 453 452</u>	<u>56 517 278</u>

20 MBEF
10 AF RH

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 096 042	30 096 042
Upplåtelseavgift		2 764 734	2 764 734
Fond för yttre underhåll		841 111	696 343
Kapitaltillskott		1 656 609	1 656 609
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>35 358 496</u>	<u>35 213 728</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-802 031	-12 106
Årets resultat		-4 031	-645 157
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-806 062</u>	<u>-657 263</u>
Summa eget kapital		<u>34 552 434</u>	<u>34 556 465</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	21 036 428	21 252 428
Summa långfristiga skulder		<u>21 036 428</u>	<u>21 252 428</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	216 000	216 000
Leverantörsskulder		185 322	66 012
Skatteskulder		112 440	111 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	350 828	315 319
Summa kortfristiga skulder		<u>864 590</u>	<u>708 385</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 453 452</u>	<u>56 517 278</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		26 194 000	26 194 000
Summa ställda säkerheter		<u>26 194 000</u>	<u>26 194 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

60 MG JF
KS MF RA

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 77 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 719 230	1 719 230
Hysesintäkter bostäder	282 201	279 510
Hysesintäkter lokaler	64 695	64 772
Hysesintäkter övriga	6 217	6 216
Hysesintäkter vatten	22 826	20 628
Hysesintäkter värme	74 464	74 007
Summa	<u>2 169 633</u>	<u>2 164 363</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetskötsel	121 916	131 227
Reparationer	78 480	171 035
El	32 077	35 134
Uppvärmning	354 595	352 414
Vatten	108 701	98 156
Sophämtning	46 819	64 905
Övriga driftskostnader	158 513	209 241
Summa	<u>901 101</u>	<u>1 062 112</u>

ML JF
KS MF RH

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Underhåll invändigt	250 000	0
Underhåll utvändigt	0	730 079
Summa	<u>250 000</u>	<u>730 079</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsavgift	56 766	55 674
Övriga externa kostnader	63 866	16 796
Summa	<u>120 632</u>	<u>72 470</u>

Not 6 Personal

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	50 000	5 994
Sociala kostnader	15 700	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>65 700</u>	<u>5 994</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	457 659	457 659
Summa	<u>457 659</u>	<u>457 659</u>

dy MB JF
KS MF RH

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	56 812 104	56 812 104
Utgående anskaffningsvärde	56 812 104	56 812 104
Ingående avskrivningar	-2 291 593	-1 833 934
- Årets avskrivningar	-457 659	-457 659
Utgående avskrivningar	-2 749 252	-2 291 593
Redovisat värde	54 062 852	54 520 511

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	0	2 695
Skattekonto	56 240	55 945
Övriga fordringar	0	8 436
Summa	56 240	67 076

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	20 576	28 841
Förutbetalda försäkringspremier	42 573	40 995
Förutbetald Kabel-TV	6 578	6 433
Upplupna intäkter	28 769	28 009
Summa	98 496	104 278

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Placeringskonto	1 300 071	0
Transaktionskonto	935 793	1 825 413
Summa	2 235 864	1 825 413 ²⁰

Q MLSP
KS MF RH

Not 12 Förändring i eget kapital

	Belopp vid <u>årets ingång</u>	Förändring <u>under året</u>	Disposition <u>enl stämma</u>	Belopp vid <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 096 042	-	-	30 096 042
Upplåtelseavgifter	2 837 048	-	-	2 837 048
Kapitaltillskott	1 656 609	-	-	1 656 609
Ack kostnad för nyupplåtelse	-72 314	-	-	-72 314
Fond för yttre underhåll	<u>696 343</u>	<u>144 768</u>	-	<u>841 111</u>
Summa bundet eget kapital	35 213 728	144 768	0	35 358 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 106	-144 768	-645 157	-802 031
Årets resultat	<u>-645 157</u>	<u>-4 031</u>	<u>645 157</u>	<u>-4 031</u>
Summa fritt eget kapital	-657 263	-148 799	0	-806 062
Summa eget kapital	34 556 465	-4 031	0	34 552 434

2015-12-31

2014-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	696 343	1 281 654
Årets avsättning enligt stadgar	144 768	144 768
Ianspråktagande för årets åtgärder	0	-730 079
	<u>841 111</u>	<u>696 343</u>

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående saldo	Årets amortering	Utgående saldo
Swedbank	1,098	2016-09-23	3 135 000	-216 000	2 919 000
Swedbank	1,370	2019-09-25	12 400 000	-	12 400 000
Swedbank	1,090	2016-09-23	5 933 428	-	5 933 428
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-216 000</u>	<u>-</u>	<u>-216 000</u>
			21 252 428	-216 000	21 036 428

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	216 000	216 000

Handwritten signatures: MB SF, KS MF RH

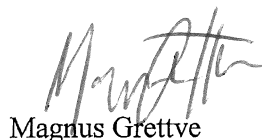
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	150 782	152 367
Löner och sociala avgifter	65 700	0
Fastighetsskötsel	7 800	7 875
El	6 702	7 529
Värme	48 428	53 162
Vatten	28 436	22 985
Sophämtning	6 630	6 118
Extern revisor	14 250	14 250
Räntekostnader	21 608	48 283
Övriga upplupna kostnader	492	2 750
Summa	<u>350 828</u>	<u>315 319</u>

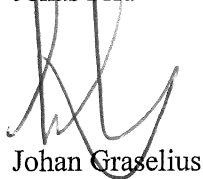
Göteborg 2016-05-03



Jonas Frid



Magnus Grettve



Johan Graselius



Rosita Hodge



Magnus Fransson



Kristian Sahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10.

KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74, org. nr 769611-3856

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 för år 2015.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-05-10

KPMG AB


Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor