

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Nordhemsgatan 72–74
Org nr: 769611-3856



Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av sekreterare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelsen
Styrelseordförande väljs på två år, kassör väljs på två år. Styrelseledamöter väljs växelvis för två år i taget. För ledamot som avgår under sitt första verksamhetsår sker fyllnadsval vid nästa årsmöte. Suppleanter väljs på ett år.
- 15) Val av två revisorer och en revisorssuppleant på ett år
- 16) Val av valberedning
- 17) Motioner och propositioner
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 72-74
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 13:12 och Olivedal 13:13 i Göteborgs kommun vilka förvärvades 2004. På fastigheterna finns en byggnad med 42 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905 med ombyggnadsår 1996 och värdeår 1980 och 1986. Fastigheternas adress är Nordhemsgatan 72-74, 413 09 Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv bostadsrättsförsäkring innefattas i försäkringen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	23	Varav 4 av lägenheterna hyrs ut som hyresrätter
3 rum och kök	11	
Totalt	42	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Butikslokal och förråd

Bostäder hyresrätt	271 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 527 m ²
Total bostadsarea	2 798 m ²

Lokaler hyresrätt	70 m ²
Total lokalarea	70 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 338 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer porttelefon och låssystem	108 763
Husropp utvändigt	229 555

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Edlund	Ordförande	2022
Erik Rydholm	Sekreterare	2023
Hans Althin	Ledamot	2022
Rosita Hodge (Avgått)	Ledamot	2022
Benjamin Åsberg	Ledamot	2022
Nicolina Brasar	Ledamot	2023
Oskar Spencer (Fd.Thorsson)	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hubrich	Suppleant	2022
Stina Fredriksson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ludvig Lillvall	2022	
Petronella Höij	2022	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under 2021 togs fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning över av Riksbyggen. Inga större renoveringar genomfördes under 2021. Under året har vi haft vissa "inkörningsproblem" med Riksbyggen, där de inte riktigt nått upp till önskad servicenivå. Styrelsen räknar med att dessa är lösta i början av 2022.

De större projekt som föreningen önskar genomföra närmast är först och främst en relining av avloppsstammar, men önskvärt är även att det finns tid och medel för en uppfräschning av föreningens 5 trapphus. Båda projekten var planerade att starta under 2021, och förstudier har genomförts, men då det varit svårt att få klarhet i projektens kostnadsnivåer har styrelsen avvaktat beslut om startdatum.

Dessa projekt planeras nu att startas under 2022, och pga förseningen har föreningen i utgången av 2021 en fortsatt stor kassa.

En underhållsplan för föreningen tas fram tillsammans med Riksbyggen i början av 2022.

De föreningslån vars löptid gick ut i september lades om vilket fick till följd att räntekostnaderna kunde sänkas ytterligare. Samtliga av föreningens lån löper nu fram till september 2022. Inga extra amorteringar har gjorts i avvaktan på en fastlagd underhållsplan och dess framtida kostnader.

Under året blev en av föreningens hyreslägenheter ledig, varför den nu kan upplåtas till en ny medlem. Detta kommer att bygga på föreningens kassa ytterligare. Upplåtelsen av lägenheten väntas kunna ske under kvartal 1 2022.

Under året fick föreningen en ny hyresgäst av den kommersiella lokalen på Nordhemsgatan 74.

Föreningens ekonomi bedöms som god, men styrelsen ser samtidigt ett ökande underhållsbehov de kommande åren. För att möta det ökade underhållsbehovet och bygga buffert beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% fr o m 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021*	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 273	2 294	2 339	2 208	2 148
Resultat efter finansiella poster	-160	-613	100	167	-1 850
Soliditet %	58	58	59	61	61
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	732	732	710	693
Lån, kr/m ²	8 051	9 311	9 311	8 504	8 504

* Nyckeltal som grundas på föreningens ytor har för 2021 räknats på totalytan.
Ingen omräkning har gjorts för tidigare år

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser & kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Ack kostnad nyupplåtelse	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 988 276	2 837 048	-72 314	1 600 000	-3 001 024	-613 465
Disposition enl. årsstämmobeslut					-613 465	613 465
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond stämman				-807 225	807 225	
Ianspråktagande av underhållsfond styrelsen				-338 318	338 318	
Förändring insatser och upplåtelseavgifter		-72 314	72 314			
Årets resultat						-160 441
Vid årets slut	31 988 276	2 764 734	0	854 457	-2 868 946	-160 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 614 489
Årets resultat	-160 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 145 543
Summa	-3 029 386

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 029 386**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 273 318	2 293 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 258	127 944
Summa rörelseintäkter		2 307 576	2 421 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 465 681	-2 158 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 960	-159 021
Personalkostnader	Not 6	-67 606	-65 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-460 679	-460 641
Summa rörelsekostnader		-2 314 926	-2 844 263
Rörelseresultat		-7 350	-422 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-153 119	-190 947
Summa finansiella poster		-153 091	-190 947
Resultat efter finansiella poster		-160 441	-613 465
Årets resultat		-160 441	- 613 465

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 531 325	51 992 004
Summa materiella anläggningstillgångar		51 531 325	51 992 004
Summa anläggningstillgångar		51 531 325	51 992 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	14 987
Övriga fordringar	Not 11	57 294	50 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 166	125 560
Summa kortfristiga fordringar		232 520	191 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 351 647	4 413 212
Summa kassa och bank		4 351 647	4 413 212
Summa omsättningstillgångar		4 584 167	4 604 652
Summa tillgångar		56 115 492	56 596 656

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser & kapitaltillskott	34 753 010	34 753 010	
Fond för yttre underhåll	854 457	1 600 000	
Summa bundet eget kapital	35 607 467	36 353 010	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 868 945	-3 001 024	
Årets resultat	-160 441	-613 465	
Summa fritt eget kapital	-3 029 386	-3 614 489	
Summa eget kapital	32 578 081	32 738 521	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 200 000
Summa långfristiga skulder		0	7 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 090 428	15 890 428
Leverantörsskulder		59 796	96 380
Skatteskulder		5 817	4 634
Övriga skulder		0	2 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	381 370	663 854
Summa kortfristiga skulder		23 537 411	16 658 135
Summa eget kapital och skulder		56 115 492	56 596 656

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Ianspråkstagande av underhållsfonden görs från och med i år samma år som underhållet utförs, ingen omräkning för tidigare år har gjorts.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	77
Gård	Linjär	77
Balkonger	Linjär	77

Uppställningen i årsredovisningen är i år ändrad så allt redovisas som byggnad vilket även gjorts med föregående års siffror.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 814 903	1 815 078
Hyror, bostäder	284 301	294 669
Hyror, lokaler	60 000	57 500
Debiterade vatten- och energikostnader	114 114	114 032
Övriga avgifter	0	12 523
Summa nettoomsättning	2 273 318	2 293 801

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Balkonginglasning	6 216	0
Övriga ersättningar	14 490	1 172
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	13 551	0
Försäkringsersättningar	0	126 772
Summa övriga rörelseintäkter	34 258	127 944

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-338 318	-815 850
Reparationer	-190 997	-461 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 548	-65 288
Försäkringspremier	-75 272	-62 212
Kabel- och digital-TV	-29 007	-28 633
Obligatoriska besiktningar	-1 314	2 937
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 940	0
Snö- och halkbekämpning	-4 492	0
Frakter och transporter	-318	0
Vatten	-142 380	-130 446
Fastighetsel	-61 064	-49 448
Uppvärmning	-426 152	-345 947
Sophantering och återvinning	-89 749	-70 674
Förvaltningsarvode drift	-12 129	-131 923
Summa driftskostnader	-1 465 681	-2 158 892

✓

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-5 907	0
Förvaltningsarvode administration	-257 500	-78 331
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 764	-5 250
Inkasso	-156	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 398	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 620	-11 740
Konsultarvoden		-46 306
Bankkostnader	-4 608	-5 394
Övriga externa kostnader	-12 258	0
Summa övriga externa kostnader	-320 960	-159 021

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-52 019	-50 000
Sociala kostnader	-15 587	-15 709
Summa personalkostnader	-67 606	-65 709

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-460 679	-460 641
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-460 679	-460 641

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 119	-190 947
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-153 119	-190 947

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 038 817	32 038 817
Mark	21 607 562	21 607 562
Tillkommande utgifter	3 395 100	3 395 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 041 479	57 041 479
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 624 342	-4 588 834
	5 049 475	-4 588 834
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-460 679	-460 641
	-460 679	-460 641
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 510 155	-5 049 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 531 325	51 992 004
Varav		
Byggnader	29 923 763	30 384 442
Mark	21 607 562	21 607 562

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	57 294	50 893
Summa övriga fordringar	57 294	50 893

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 475	68 956
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 463	7 251
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 853	49 353
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 166	125 560

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Konto	0	142 856
Transaktionskonto	4 351 647	4 270 356
Summa kassa och bank	4 351 647	4 413 212

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	23 090 428	23 090 428
Nästa års amortering/förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 090 428	-15 890 428
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 200 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,40%		7 200 000,00	-7 200 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,77%		2 757 000,00	-2 757 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,77%	2022-09-23	7 200 000,00	0,00	0,00	7 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,41%	2022-09-30	0,00	2 757 000,00	0,00	2 757 000,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2022-09-30	5 933 428,00	0,00	0,00	5 933 428,00
STADSHYPOTEK	0,41%	2022-09-30	0,00	7 200 000,00	0,00	7 200 000,00
Summa			23 090 428,00	0,00	0,00	23 090 428,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen amorterar löpande 0 kr/år men har som ambition att göra extraamorteringar då likviditeten tillåter och sker i samband med att ett lån omsätts.

~

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 345	15 709
Upplupna räntekostnader	462	3 781
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 792	340 241
Upplupna elkostnader	16 126	10 000
Upplupna vattenavgifter	29 919	33 000
Upplupna värmekostnader	64 016	50 120
Upplupna renhållningskostnader	0	4 500
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	52 021	50 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 689	146 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 370	663 853

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den planerade upplåtelsen av en föreningsägd lägenhet genomfördes med gott resultat under kvartal 1 2022. Föreningens kassa har således förstärkts med 4,3 Mkr.

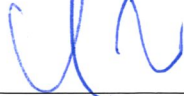
↑

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022- 05-19



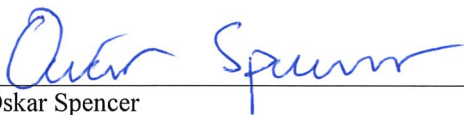
Pernilla Edlund



Martin Hubrich
Suppleant för Rosita Hodge



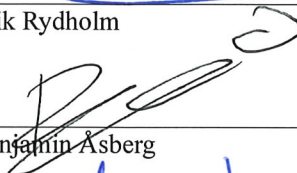
Nicolina Brasar



Oskar Spencer



Erik Rydholm

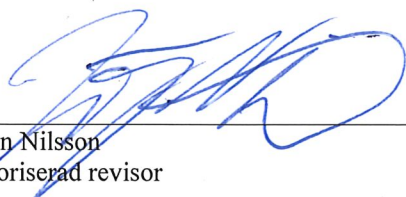


Benjamin Åsberg



Hans Althin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-24
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 72-74 för år 2021.

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 2021 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 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. Risker 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 72-74 för år 2021 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 fortlöpande 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 2022-05-24

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Nordhemsgatan 72-74

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Nordhemsgatan 72-74 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860