

**Brf Nordhemsgatan 72-74**  
**Org nr 769611-3856**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 8    |
| - balansräkning          | 9    |
| - noter                  | 11   |

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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. Fastigheternas värdeår är 1980 och 1987. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvm fördelade på 42 lägenheter med en sammanlagd yta om 2 751 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 | 35 433 917 kr |
| Anskaffningsvärde mark      | 21 607 562 kr |
| Taxeringsvärde byggnad      | 29 972 000 kr |
| Taxeringsvärde mark         | 34 321 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

|          |               |
|----------|---------------|
| Bostäder | 63 800 000 kr |
| Lokaler  | 493 000 kr    |

Lägenheter är fördelade enligt:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 8     | 23    | 11    |

Lokaler i fastigheten:

|            |        |            |
|------------|--------|------------|
| Verksamhet | Yta    | Löptid     |
| Kontor     | 46 kvm | 2020-11-30 |

7

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort renovering av fasad och fönster enligt framtagen underhållsplan. Stuprör har även bytts ut i samband med detta och nya armaturer köptes in och sattes upp på fastigheten. Nya sensorer för armaturerna installerades och så även i tvättstugorna.

Försäljningen och ombildningen av hyreslokal till bostadsrätt gick inte igenom. Anledningen var att entreprenören inte fick bygglov beviljat med motivering att man idag värnar om att bibehålla lokaler på bottenplan i attraktiva fastigheter/områden och ska därav inte göras om till bostäder.

Lokalen blev därför istället uthyrd till Nordprojekt AB, ett företag som arbetar med byggprojektledning och som har sitt kontor i vår lokal. Föreningen har skrivit ett 3 årigt hyresavtal fr.o.m. 2017-12-01.

I slutet av 2017 har även OVK genomförts. De anmärkningar som gjordes i samband med kontrollen planeras att åtgärdas under 2018 och är åtgärder som måste göras för att OVK:n ska godkännas.

Under året har vi även drabbats av två vattenskador där föreningens försäkringsbolag täckt kostnaderna men där vi har fått stå för självrisken. En vattenskada kom även att drabba flera förrådsutrymmen.

### Medlemsinformation

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 59 |
| Antal tillkommande medlemmar               | 18 |
| Antal avgående medlemmar                   | 15 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 62 |

Under året har 11 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

*W*

## Likviditet (tkr)

|                                         | 2017<br><u>Utfall</u> | 2018<br><u>Prognos</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>IB Likvida medel</b>                 | <b>2513</b>           | <b>1125</b>            |
| <b>Inbetalningar</b>                    |                       |                        |
| Rörelsen intäkter                       | 2 276                 | 2 175                  |
| Minskning kortfristiga fordringar       | 54                    | 0                      |
| Kapitaltillskott 2017                   | 236                   | 0                      |
| <b>Summa inbetalningar</b>              | <b>2 566</b>          | <b>2 175</b>           |
| <b>Utbetalningar</b>                    |                       |                        |
| Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar | -3 666                | -1 444                 |
| Minskning kortfristiga skulder          | -59                   | 0                      |
| Balkonger 2017                          | -229                  | 0                      |
| <b>Summa utbetalningar</b>              | <b>-3 954</b>         | <b>-1 444</b>          |
| <b>Förändring under året</b>            | <b>-1 388</b>         | <b>731</b>             |
| <b>Utgående balans likvida medel</b>    | <b>1 125</b>          | <b>1 856</b>           |

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 400 000 kr enligt underhållsplan.

## Planerat underhåll

|                           | Senast utfört/<br><u>byggnadsår</u> | Åtgärd planerad<br><u>till år</u> | Planerad<br><u>utgift tkr</u> |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Stammar och värme         |                                     | 2020                              | 900                           |
| El                        | 2017                                |                                   |                               |
| Fasad                     | 2017                                | 2027                              |                               |
| Fönster                   | 2017                                | 2036                              |                               |
| Yttertak                  |                                     | 2018/2019                         | 930                           |
| Ventilation och/eller OVK | 2017                                | 2023                              |                               |
| Hiss                      |                                     | 2021                              | 300                           |
| Trapphus och invändigt    |                                     | 2020                              | 700                           |

↗

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

|                   |           |                      |
|-------------------|-----------|----------------------|
| Therese Areskoug  | Ledamot   |                      |
| Magnus Grettve    | Ledamot   | Avgått 2018-02-22    |
| Rosita Hodge      | Ledamot   |                      |
| Robin Järvsén     | Ledamot   |                      |
| Jonathan Lundgren | Ledamot   | Tillträtt 2017-09-28 |
| Jonas Eriksson    | Suppleant |                      |
| Kristian Sahlberg | Suppleant |                      |
| Christian Dompert | Suppleant |                      |

## Valberedning

Sofie Axelsson  
Rosita Hodge

## Revisorer

Jörgen Nilsson                      Auktoriserad revisor      KPMG AB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-30.

Extrastämma hölls den 2017-02-01 med anledning av att fatta beslut kring ombildning av lokal till bostadsrätt.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2017.

2018-04-01 kommer avgifterna att höjas med 2,5%.

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 693 kr/kvm.

### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

## Kommentarer

Fasadrenoveringen under 2017 har utfallit kostnadsmässigt enligt budget. Arbetet har bekostats med föreningens egna medel.

Den förväntade intäkten vid försäljning av lokalen uteblev på grund av att bygglov inte gick igenom. Däremot har vi fått in en ny hyresgäst med kontrakt på 3 år som bidrar med hyresintäkter.

*N*

Under 2016 bands två av föreningens mindre lån om till 4 år respektive 5 år med 0,98 % och 1,13 % i ränta vilket även under 2017 har givit sänkta räntekostnader jämfört med tidigare år.

Föreningen kommer under våren 2018 höja avgiften med 2,5 % för att följa med inflationen. Under de närmaste åren kommer underhåll av fastigheten att fortsätta för att höja värdet och trivseln i fastigheten.

Under året har en balkong byggts och det har finansierats genom att medlemmen har gjort ett eget kapitaltillskott.

### Flerårsöversikt

|                                   |     | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 2 148       | 2 180       | 2 170       | 2 164       |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -1 850      | 147         | -4          | -645        |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     |     | 693         | 693         | 693         | 693         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           |     | 8 504       | 8 504       | 8 570       | 8 657       |
| Elkostnader/kvm totalyta          |     | 17          | 13          | 11          | 13          |
| Vattenkostnader/kvm totalyta      |     | 43          | 44          | 39          | 35          |
| Värmekostnad/kvm totalyta         |     | 132         | 135         | 127         | 126         |
| Soliditet                         | %   | 60,5        | 61,6        | 61,2        | 61,1        |

### Förändring i eget kapital

|                                  | <u>Belopp vid</u><br><u>årets ingång</u> | <u>Förändring</u><br><u>under året</u> | <u>Disposition</u><br><u>enl stämman</u> | <u>Belopp vid</u><br><u>årets utgång</u> |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                                          |                                        |                                          |                                          |
| Inbetalda insatser               | 30 096 042                               | -                                      | -                                        | 30 096 042                               |
| Kapitaltillskott                 | 1 656 609                                | 235 625                                | -                                        | 1 892 234                                |
| Upplåtelseavgifter               | 2 837 048                                | -                                      | -                                        | 2 837 048                                |
| Ack kostnad för nyupplåtelse     | -72 314                                  | -                                      | -                                        | -72 314                                  |
| Fond för yttre underhåll         | <u>803 956</u>                           | <u>-403 956</u>                        | <u>-</u>                                 | <u>400 000</u>                           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>35 321 341</b>                        | <b>-168 331</b>                        | <b>0</b>                                 | <b>35 153 010</b>                        |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                                          |                                        |                                          |                                          |
| Balanserat resultat              | -768 907                                 | 403 956                                | 147 084                                  | -217 867                                 |
| Årets resultat                   | <u>147 084</u>                           | <u>-1 849 935</u>                      | <u>-147 084</u>                          | <u>-1 849 935</u>                        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>-621 823</b>                          | <b>-1 445 979</b>                      | <b>0</b>                                 | <b>-2 067 802</b>                        |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>34 699 518</b>                        | <b>-1 614 310</b>                      | <b>0</b>                                 | <b>33 085 208</b>                        |

17

|                                        | <u>Belopp vid</u><br><u>årets ingång</u> | <u>Förändring</u><br><u>under året</u> | <u>Disposition</u><br><u>enl stämman</u> | <u>Belopp vid</u><br><u>årets utgång</u> |
|----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                        |                                          |                                        | <u>2017-12-31</u>                        | <u>2016-12-31</u>                        |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>        |                                          |                                        |                                          |                                          |
| Vid årets ingång                       |                                          |                                        | 803 956                                  | 841 111                                  |
| Årets avsättning enligt underhållsplan |                                          |                                        | 400 000                                  | 192 879                                  |
| Ianspråktagande för årets åtgärder     |                                          |                                        | -803 956                                 | -230 034                                 |
|                                        |                                          |                                        | <hr/>                                    | <hr/>                                    |
| Vid årets slut                         |                                          |                                        | 400 000                                  | 803 956                                  |

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följandemedel:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                          | -621 823   |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | -1 849 935 |
| Årets avsättning till yttre fond             | -400 000   |
| Ianspråktagande av yttre fond                | 803 956    |
|                                              | <hr/>      |
| Totalt                                       | -2 067 802 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 067 802 |
|                         | <hr/>      |
| Totalt                  | -2 067 802 |

*n*

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 2 147 683                         | 2 180 476                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 128 371                           | 44 200                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | <b>2 276 054</b>                  | <b>2 224 676</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -1 175 435                        | -1 020 363                        |
| Underhållskostnader                                                         | 4          | -2 043 609                        | -230 034                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5          | -126 153                          | -70 810                           |
| Personalkostnader                                                           | 6          | -65 711                           | -45 074                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7          | -460 639                          | -457 659                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-3 871 547</b>                 | <b>-1 823 940</b>                 |
| <b><i>Rörelseresultat</i></b>                                               |            | <b>-1 595 493</b>                 | <b>400 736</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter                                                        |            | 5 025                             | 10 474                            |
| Räntekostnader                                                              |            | -259 467                          | -264 126                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-254 442</b>                   | <b>-253 652</b>                   |
| <b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>                             |            | <b>-1 849 935</b>                 | <b>147 084</b>                    |
| <b><i>Resultat före skatt</i></b>                                           |            | <b>-1 849 935</b>                 | <b>147 084</b>                    |
| <b><i>Årets resultat</i></b>                                                |            | <b>-1 849 935</b>                 | <b>147 084</b>                    |

7

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 53 373 927        | 53 605 193        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | 53 373 927        | 53 605 193        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 53 373 927        | 53 605 193        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 9          | 57 333            | 114 332           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 117 885           | 114 632           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | 175 218           | 228 964           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                | 11         | 1 124 556         | 2 512 724         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | 1 124 556         | 2 512 724         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 1 299 774         | 2 741 688         |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | 54 673 701        | 56 346 881        |

72

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 30 096 042        | 30 096 042        |
| Kapitaltillskott                             |            | 1 892 234         | 1 656 609         |
| Upplåtelseavgift                             |            | 2 764 734         | 2 764 734         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 400 000           | 803 956           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>35 153 010</u> | <u>35 321 341</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -217 867          | -768 907          |
| Årets resultat                               |            | -1 849 935        | 147 084           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-2 067 802</u> | <u>-621 823</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>33 085 208</u> | <u>34 699 518</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 12         | <u>21 090 428</u> | <u>21 090 428</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>21 090 428</u> | <u>21 090 428</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 131 182           | 136 154           |
| Skatteskulder                                |            | 5 893             | 61 954            |
| Övriga skulder                               | 13         | 1 120             | 21 057            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | <u>359 870</u>    | <u>337 770</u>    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>498 065</u>    | <u>556 935</u>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>54 673 701</u> | <u>56 346 881</u> |

↗

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 77 år

Balkonger 77 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 1 719 230                 | 1 719 230                 |
| Hysesintäkter bostäder | 287 153                   | 285 229                   |
| Hysesintäkter lokaler  | 31 798                    | 64 753                    |
| Hysesintäkter övriga   | 6 215                     | 6 216                     |
| Hysesintäkter vatten   | 25 469                    | 25 653                    |
| Hysesintäkter värme    | 77 818                    | 79 395                    |
| Summa                  | 2 147 683                 | 2 180 476                 |

#### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel      | 162 876                   | 127 573                   |
| Reparationer           | 264 029                   | 123 939                   |
| El                     | 47 642                    | 36 751                    |
| Uppvärmning            | 370 563                   | 377 988                   |
| Vatten                 | 121 591                   | 122 105                   |
| Sophämtning            | 48 660                    | 40 668                    |
| Övriga driftskostnader | 160 074                   | 191 339                   |
| Summa                  | 1 175 435                 | 1 020 363                 |

**Not 4 Underhållskostnader**

|                     | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Underhåll invändigt | 0                                       | 230 034                                 |
| Underhåll utvändigt | <u>2 043 609</u>                        | <u>0</u>                                |
| Summa               | 2 043 609                               | 230 034                                 |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                          | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsavgift         | 60 160                                  | 58 186                                  |
| Övriga externa kostnader | <u>65 993</u>                           | <u>12 624</u>                           |
| Summa                    | 126 153                                 | 70 810                                  |

**Not 6 Personal**

|                                                                                   | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b> |                                         |                                         |
| Styrelsearvode                                                                    | 50 001                                  | 34 290                                  |
| Sociala kostnader                                                                 | <u>15 710</u>                           | <u>10 784</u>                           |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader         | <u>65 711</u>                           | <u>45 074</u>                           |

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

|                           | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggnader och ombyggnader | <u>460 639</u>                          | <u>457 659</u>                          |
| Summa                     | 460 639                                 | 457 659                                 |

2

## Uppllysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 56 812 104        | 56 812 104        |
| - Årets inköp               | 229 375           | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärde  | 57 041 479        | 56 812 104        |
| Ingående avskrivningar      | -3 206 911        | -2 749 252        |
| - Årets avskrivningar       | -460 641          | -457 659          |
| Utgående avskrivningar      | -3 667 552        | -3 206 911        |
| Redovisat värde             | 53 373 927        | 53 605 193        |

### Not 9 Övriga fordringar

|             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 57 333            | 114 332           |
| Summa       | 57 333            | 114 332           |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader          | 20 059            | 21 556            |
| Förutbetalda försäkringspremier | 54 979            | 54 567            |
| Förutbetalda serviceavtal       | 3 938             | 0                 |
| Förutbetald Kabel-TV            | 6 838             | 6 730             |
| Upplupna intäkter               | 32 071            | 31 779            |
| Summa                           | 117 885           | 114 632           |

2

**Not 11 Kassa och Bank**

|                   | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Placeringskonto   | 0                 | 1 310 312         |
| Transaktionskonto | 1 124 556         | 1 202 412         |
| Summa             | 1 124 556         | 2 512 724         |

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Årets amortering | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Swedbank     | 1,13 % | 2021-09-24  | 2 757 000         | -                | 2 757 000         |
| Swedbank     | 1,37 % | 2019-09-25  | 12 400 000        | -                | 12 400 000        |
| Swedbank     | 0,98 % | 2020-09-25  | 5 933 428         | -                | 5 933 428         |
|              |        |             | <u>21 090 428</u> | <u>0</u>         | <u>21 090 428</u> |

**Not 13 Övriga skulder**

|                              | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Källskatt                    | 0                 | 10 283            |
| Arbetsgivaravgift            | 0                 | 10 774            |
| Övriga kortsfristiga skulder | 1 120             | 0                 |
| Summa                        | 1 120             | 21 057            |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 147 369           | 175 609           |
| Löner och sociala avgifter      | 65 711            | 0                 |
| El                              | 10 358            | 9 146             |
| Värme                           | 55 348            | 51 429            |
| Vatten                          | 31 771            | 30 766            |
| Sophämtning                     | 7 645             | 7 143             |
| Extern revisor                  | 14 250            | 42 750            |
| Räntekostnader                  | 20 928            | 20 927            |
| Övriga upplupna kostnader       | 6 490             | 0                 |
| Summa                           | 359 870           | 337 770           |

2

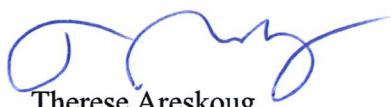
**Not 15      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen planerar för takrenovering under 2018/2019 enligt underhållsplanen.

**Not 16      Ställda säkerheter**

|                                                                                                  | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                                                             | 26 194 000        | 26 194 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <u>26 194 000</u> | <u>26 194 000</u> |

Göteborg 2018 - 05 - 18



Therese Areskoug  
Ledamot



Robin Järvsén  
Ledamot



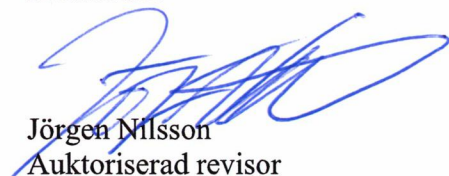
Rosita Hodge  
Ledamot



Jonathan Lundgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 23.

KPMG AB



Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

TA  
RH

# 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 2017.

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 2017 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.

### 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 på fel.

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 årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 2017 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 försumelse 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 2018-05-23

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor