

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74
Org nr 769611-3856

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 72-74 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 72-74 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 13:12 och Olivedal 13:13 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2004. Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av två flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1980 och 1987. Byggnadernas 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.

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
8	23	11

Fastigheternas anskaffnings- och taxeringsvärden 2019:

Anskaffningsvärde byggnader	35 433 917 kr
Anskaffningsvärde mark	21 607 562 kr
Taxeringsvärde byggnad	33 318 000 kr
Taxeringsvärde mark	47 409 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	80 200 000 kr
Lokaler	527 000 kr

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet
Kontor

Yta
46 kvm

Löptid
2020-11-30

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Robin Järvsén	Ordförande
Jonas Eriksson	Ledamot
Christina Caesar	Ledamot
Per Tengstrand	Ledamot
Max Hederström	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot

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

Valberedning

Max Hederström
Linda Leyon

Revisorer

Jörgen Nilsson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
----------------	----------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll har blivit godkänd. Energideklaration är genomförd. Underhållsspolning av avloppsstammarna är genomförd. Ett avtal har signerats med grannföreningen BRF Bergfästet 11-13 avseende ansvar i olika frågor som berör våra fastigheter och gemensamhetsanläggningar. Föreningen har tagit upp nya lån på 2 miljoner kronor. Målning och rostskydd av tak har ej genomförts under 2019.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	61
Antal tillkommande medlemmar	7
Antal avgående medlemmar	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	57

Under året har 7 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

2019-01-01 höjdes avgifterna med 3 %.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1 377 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har under 2019 tagit upp nya lån på 2 miljoner kronor. Det innebär att det finns likviditet till tunga poster i underhållsplanen och att inga avgiftshöjningar är aktuella i dagsläget. Föreningen har tillgångar i fyra hyresrätter och en hyreslokal.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 339	2 208	2 148	2 180
Resultat efter finansiella poster	100	167	-1 850	147
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	710	693	693
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 311	8 504	8 504	8 504
Elkostnader/kvm totalyta	21	21	17	13
Vattenkostnader/kvm totalyta	45	42	43	44
Värmekostnad/kvm totalyta	132	145	132	135
Soliditet (%)	58,6	60,7	60,5	61,6

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 096 042			30 096 042
Kapitaltillskott	1 892 234			1 892 234
Upplåtelseavgifter	2 837 048			2 837 048
Ack kostnad nyupplåtelse	-72 314			-72 314
Fond för yttre underhåll	800 000	400 000		1 200 000
Summa bundet eget kapital	35 553 010	400 000		35 953 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 467 802	-400 000	167 212	-2 700 590
Årets resultat	167 212	99 567	-167 212	99 567
Summa fritt eget kapital	-2 300 590	-300 433	0	-2 601 023
Summa eget kapital	33 252 420	99 567	0	33 351 987

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	800 000	400 000
Årets avsättning enligt stadgar	400 000	400 000
Summa vid årets slut	1 200 000	800 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 300 590
Årets resultat före förändring av yttre fond	99 567
Årets avsättning till yttre fond	-400 000
Summa	-2 601 023

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-2 601 023
Summa	-2 601 023

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 339 399	2 208 493
Övriga rörelseintäkter		3 790	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 343 189	2 208 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 217 283	-1 187 378
Underhållskostnader	4	-165 061	0
Övriga externa kostnader	5	-91 311	-68 367
Personalkostnader	6	-65 712	-65 711
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-460 641	-460 641
Summa rörelsekostnader		-2 000 008	-1 782 097
Rörelseresultat		343 181	426 396
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 614	-259 184
Summa finansiella poster		-243 614	-259 184
Resultat efter finansiella poster		99 567	167 212
Resultat före skatt		99 567	167 212
Årets resultat		99 567	167 212

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

52 452 645

52 913 286

Summa materiella anläggningstillgångar

52 452 645

52 913 286

Summa anläggningstillgångar

52 452 645

52 913 286

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

56 407

56 963

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

129 819

112 074

Summa kortfristiga fordringar

186 226

169 037

Kassa och bank

Kassa och bank

11

4 237 810

1 674 416

Summa kassa och bank

4 237 810

1 674 416

Summa omsättningstillgångar

4 424 036

1 843 453

Summa tillgångar

56 876 681

54 756 739

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 096 042	30 096 042
Reservfond		1 892 234	1 892 234
Upplåtelseavgifter		2 764 734	2 764 734
Fond för yttre underhåll		1 200 000	800 000

Summa bundet eget kapital

35 953 010

35 553 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 700 590	-2 467 802
Årets resultat		99 567	167 212

Summa fritt eget kapital

-2 601 023

-2 300 590

Summa eget kapital

33 351 987

33 252 420

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	23 090 428	21 090 428
--	----	------------	------------

Summa långfristiga skulder

23 090 428

21 090 428

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		115 598	24 523
Skatteskulder		2 450	2 977
Övriga skulder	13	30 710	30 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 508	355 682

Summa kortfristiga skulder

434 266

413 891

Summa eget kapital och skulder

56 876 681

54 756 739

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

99 567

167 212

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

460 641

460 641

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

560 208

627 853

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 189

6 181

Förändring av leverantörsskulder

91 075

-106 659

Förändring av kortfristiga skulder

-70 700

22 485

Kassaflöde från den löpande verksamheten

563 394

549 860

Finansieringsverksamheten

Nytt lån

2 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 000 000

0

Årets kassaflöde

2 563 394

549 860

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 674 416

1 124 556

Likvida medel vid årets slut

4 237 810

1 674 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Balkonger	77 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 815 078	1 752 603
Hysesintäkter bostäder	293 580	289 631
Hysesintäkter lokaler	54 000	54 000
Hysesintäkter vatten	25 965	18 145
Hysesintäkter värme	78 816	76 908
Hysesintäkter övrigt	71 960	17 206
Summa	2 339 399	2 208 493

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	179 392	208 092
Reparationer	219 291	117 243
El	58 558	59 678
Uppvärmning	370 536	406 547
Vatten	125 043	116 388
Sophämtning	59 674	57 378
Gaturenhållning	3 846	3 627
Fastighetsförsäkringar	57 706	51 319
Kabel-TV	20 962	34 341
Övriga driftskostnader	122 275	132 765
Summa	1 217 283	1 187 378

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll utvändigt	136 825	0
Underhåll invändigt	28 236	0
Summa	165 061	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	63 104	61 084
Konsultarvoden	3 750	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	660	576
Bankkostnader	3 419	3 269
Juridiska åtgärder	20 378	3 438
Summa	91 311	68 367

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	50 002	50 001
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 710	15 710
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	65 712	65 711

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	460 641	460 641
Summa	460 641	460 641

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 041 479	57 041 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 041 479	57 041 479
Ingående avskrivningar	-4 128 193	-3 667 552
Årets avskrivningar	-460 641	-460 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 588 834	-4 128 193
Utgående redovisat värde	52 452 645	52 913 286
Bokfört värde mark	21 607 562	21 607 562

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	56 407	56 963
Summa	56 407	56 963

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	24 444	18 253
Förutbetalda försäkringspremier	62 829	58 019
Förutbetalda serviceavtal	4 021	3 935
Förutbetald Kabet-TV	7 158	0
Upplupna intäker	31 367	31 867
Summa	129 819	112 074

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	4 237 810	1 674 416
Summa	4 237 810	1 674 416

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,13	2021-09-24	2 757 000	2 757 000
Swedbank	1,37	2019-09-25		12 400 000
Swedbank	0,98	2020-09-25	5 933 428	5 933 428
Swedbank	0,77	2021-09-24	7 200 000	
Swedbank	0,77	2022-09-23	7 200 000	
Summa			23 090 428	21 090 428

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	15 000	14 999
Arbetsgivaravgift	15 710	15 710
Summa	30 710	30 709

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	167 746	208 662
El	10 616	12 803
Värme	51 893	58 150
Vatten	31 505	26 953
Sophämtning	638	10 183
Extern revisor	14 000	14 500
Räntekostnader	9 110	20 928
Övriga upplupna kostnader	0	3 503
Summa	285 508	355 682

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning och rotskydd av tak planeras till 2020.

Not 16 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 194 000	26 194 000
Summa ställda säkerheter	26 194 000	26 194 000

Göteborg den

Robin Järvsén
Ordförande

Jonas Eriksson
Ledamot

Christina Caesar
Ledamot

Per Tengstrand
Ledamot

Max Hederström
Ledamot

Lars Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor