



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nonus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Carolus Rex. Föreningens andel är 18,4 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård och miljöstation.

Styrelsen

Hans Naess	Ordförande
Petter Sven Åke Hillinge	Ledamot
Lars Ingemar Holst	Ledamot
Catrin Elisabeth Norrby	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Naess.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Carina Eklund
Anna Glantz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom Vallgraven 43:6	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

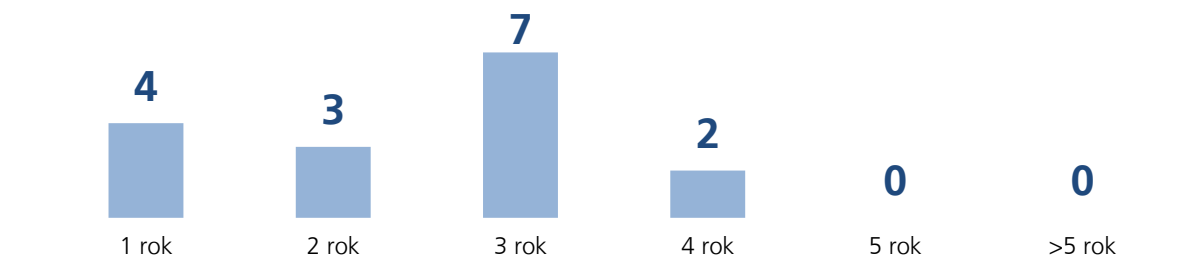
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 420 m², varav 1 420 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarförråd
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2019	
Installation av postboxar i entrén	2019	
Omfogning fasad sydväst	2018	
Montage av 10 st balkonger	2018	Kapitaltillskott
Byte cirkulationspump och termostater på samtliga element	2018	
Spolning av avloppsstammar	2017	
Underhåll av ventilation	2017 - 2018	
Målning av hiss och entré	2017	
Puts insida fasad i 4 lägenheter	2016	
Byte av torktumlare	2016	
Komplettering ventilation fasad	2016	
Kompletterat entrétrappa	2016	
Ny ytterdörr	2015	
Planerat underhåll	År	
Målning av trapphus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Trappstädningsavtal	Teresa
Fastighetsskötselsavtal	Halléns Fastighetsservice AB
Media	ComHem
Hiss-besiktning	Dekra
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elektricitet	Göteborg Energi
Revision	KPMG revision
Hiss-service	Vinga Hiss

Föreningens ekonomi

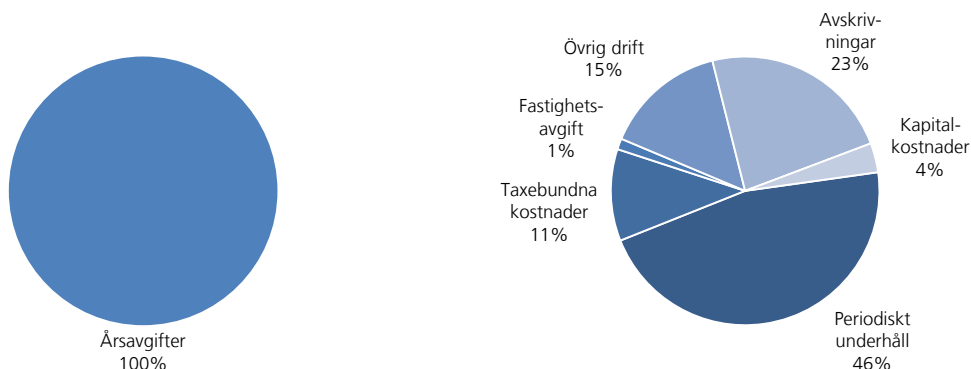
Föreningens fastighet har förvärvats genom bolagsköp. I samband med överlåtelsen från bolag till föreningen har köpeskillingen för aktierna omfördelats på byggnader och mark. Detta innebär att föreningens skattemässiga värde av fastigheten är 25 291 974 kronor lägre än det bokförda värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som kan behöva betalas om föreningen säljer fastigheten. Föreningen har dock inte för avsikt att sälja fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	714 938	1 723 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	871 815	851 242
Finansiella intäkter	8	25
Kapitaltillskott	0	508 637
Ökning av långfristiga skulder	400 000	499 579
	1 271 823	1 859 483
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 280 430	1 381 446
Finansiella kostnader	61 289	56 266
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 422 446
Minskning av kortfristiga skulder	18 816	7 753
	1 360 535	2 867 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	626 226	714 938
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 712	-1 008 429

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 byttes samtliga lägenhetsdörrar ut mot säkerhetsdörrar i tidsenlig stil. Projektet höll sig inom budget och resultatet blev mycket bra. Föreningen har nu betydligt högre säkerhet både vad gäller inbrott och brand. De nya dörrarna isolerar dessutom betydligt bättre mot ljud och drag. I samband med dörrbytet installerades också postboxar i entrén.

Styrelsen låter regelbundet följa upp förändring av fasadfukt efter omfogningen 2015. Utfallet har i stort varit positivt, men viss fuktindikation har under 2019 återkommit i delar av fasaden vilket följs upp och åtgärdas.

Föreningen anordnade jubileumsfest på Drottning Kristinas Jaktslott den 24 oktober för att fira 100-årsjubileum. Huset fylldes 90 och föreningen har ägt huset i 10 år. Som vanligt var det god stämning och uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	599	586	575
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 266	3 985	3 633	3 633
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	102	110	106	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	29	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	40	43	35
Soliditet (%)	83	84	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-872	-970	-228	-286
Nettoomsättning (tkr)	870	851	832	816

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 420 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 320 822	0	0	28 320 822
Upplåtelseavgifter	3 791 587	0	0	3 791 587
Kapitaltillskott	1 508 637	0	0	1 508 637
Fond för yttre underhåll	498 533	145 800	-856 263	1 208 996
S:a bundet eget kapital	34 119 579	145 800	-856 263	34 830 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 802 366	-145 800	-113 464	-3 543 102
Årets resultat	-872 223	-872 223	969 727	-969 727
S:a ansamlad förlust	-4 674 589	-1 018 023	856 263	-4 512 829
S:a eget kapital	29 444 991	-872 223	0	30 317 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-872 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 656 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-145 800</u>
summa balanserat resultat	-4 674 589

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>498 533</u>
-4 176 056

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	870 480	851 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 335	0
Summa rörelseintäkter		871 815	851 242

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 195 973	-1 295 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 457	-85 572
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-402 326	-383 282
Summa rörelsekostnader		-1 682 756	-1 764 728

RÖRELSERESULTAT

-810 941 **-913 486**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 289	-56 266
Summa finansiella poster		-61 281	-56 241

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-872 223 **-969 727**

ÅRETS RESULTAT

-872 223 **-969 727**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 991 856	35 386 873
Maskiner	Not 8	9 137	16 447
Summa materiella anläggningstillgångar		35 000 994	35 403 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 000 994	35 403 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	608 075	696 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 426	10 426
Summa kortfristiga fordringar		618 501	706 443
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		18 151	18 921
Summa kassa och bank		18 151	18 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		636 652	725 364
SUMMA TILLGÅNGAR		35 637 646	36 128 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 112 409	32 112 409
Kapitaltillskott		1 508 637	1 508 637
Fond för yttre underhåll	Not 11	498 533	1 208 996
Summa bundet eget kapital		34 119 579	34 830 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 802 366	-3 543 102
Årets resultat		-872 223	-969 727
Summa fritt eget kapital		-4 674 589	-4 512 829
SUMMA EGET KAPITAL		29 444 991	30 317 213
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 058 000	5 658 000
Summa långfristiga skulder		6 058 000	5 658 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 653	55 789
Skatteskulder		22 032	21 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	67 971	76 290
Summa kortfristiga skulder		134 655	153 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 637 646	36 128 684

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Balkonger	20-50 år	20-50 år
Fönster	33 år	33 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	870 472	851 239
Öresutjämning	8	3
	870 480	851 242

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 335	0
	1 335	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 585	23 915
	Fastighetsskötsel beställning	4 336	0
	Städning entreprenad	32 032	35 000
	Hissbesiktning	1 329	1 285
	Myndighetstillsyn	3 750	0
	Gård	399	0
	Serviceavtal	1 994	1 950
	Förbrukningsmateriel	490	2 817
		68 913	64 967
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	2 889
	Ventilation	0	4 904
	Elinstallationer	898	4 174
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 010	0
	Hiss	4 200	1 250
	Mark/gård/utemiljö	0	1 620
	Skador/klotter/skadegörelse	3 269	23 536
		10 377	38 373
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	12 065	0
	Entré/trapphus	751 074	0
	VVS	5 811	68 710
	Värmeanläggning	6 175	30 875
	Tak	18 913	21 119
	Fasad	7 013	735 560
		801 051	856 264
	Taxebundna kostnader		
	El	18 768	18 740
	Värme	144 920	156 765
	Vatten	28 040	41 235
		191 728	216 740
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 351	22 885
	Samfällighetsavgift	62 556	62 556
	Kabel-TV	12 965	12 698
		101 872	98 139
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 195 973	1 295 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	505
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	15 250
	Föreningskostnader	7 569	7 793
	Styrelseomkostnader	2 865	2 657
	Fritids- och trivselkostnader	1 400	1 500
	Förvaltningsarvode	36 326	35 218
	Administration	4 865	2 715
	Korttidsinventarier	1 429	11 189
	Konsultarvode	6 752	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		84 457	85 572
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	348 323	348 323
	Förbättringar	46 693	26 148
	Maskiner	7 310	8 810
		402 326	383 282
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 496 101	35 987 464
	Nyanskaffningar	0	1 508 637
	Utgående anskaffningsvärde	37 496 101	37 496 101
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 109 229	-1 734 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-395 016	-374 472
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 504 245	-2 109 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 991 856	35 386 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 454 254	12 454 254
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	23 000 000
		48 600 000	40 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 600 000	40 600 000
		48 600 000	40 600 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		66 550	66 550
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		66 550	66 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-50 103	-41 293
Årets avskrivningar enligt plan		-7 310	-8 810
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-57 413	-50 103
Redovisat restvärde vid årets slut		9 137	16 447

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedel hos SBC		608 075	696 017
		608 075	696 017

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Samfällighetsavgift		10 426	10 426
		10 426	10 426

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 208 996	1 173 718
Reservering enligt stadgar		145 800	121 800
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-856 263	-86 522
Vid årets slut		498 533	1 208 996

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Danske Bank	1,140 %	6 058 000	5 658 000	2022-03-31
Summa skulder till kreditinstitut		6 058 000	5 658 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 058 000	5 658 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 058 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	329	614
	Avgifter och hyror	67 642	70 676
	Upplupna kostnader	0	5 000
		67 971	76 290

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen lät Brattåskärns Måleri utföra ommålning av trapphuset under januari månad. I samband med detta ådringsmålades även ytterdörrens insida och strömbrytarna till belysningen i trappan byttes ut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17 / 4- 2020



Hans Naess
Ordförande



Petter Sven Åke Hillinge
Ledamot

Lars Ingemar Holst
Ledamot



Catrin Elisabeth Norrby
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4- 2020
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nonus, org. nr 716444-4726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nonus för år 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Nonus för år 2019 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 fortlopande 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 den 2020-04-17

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE