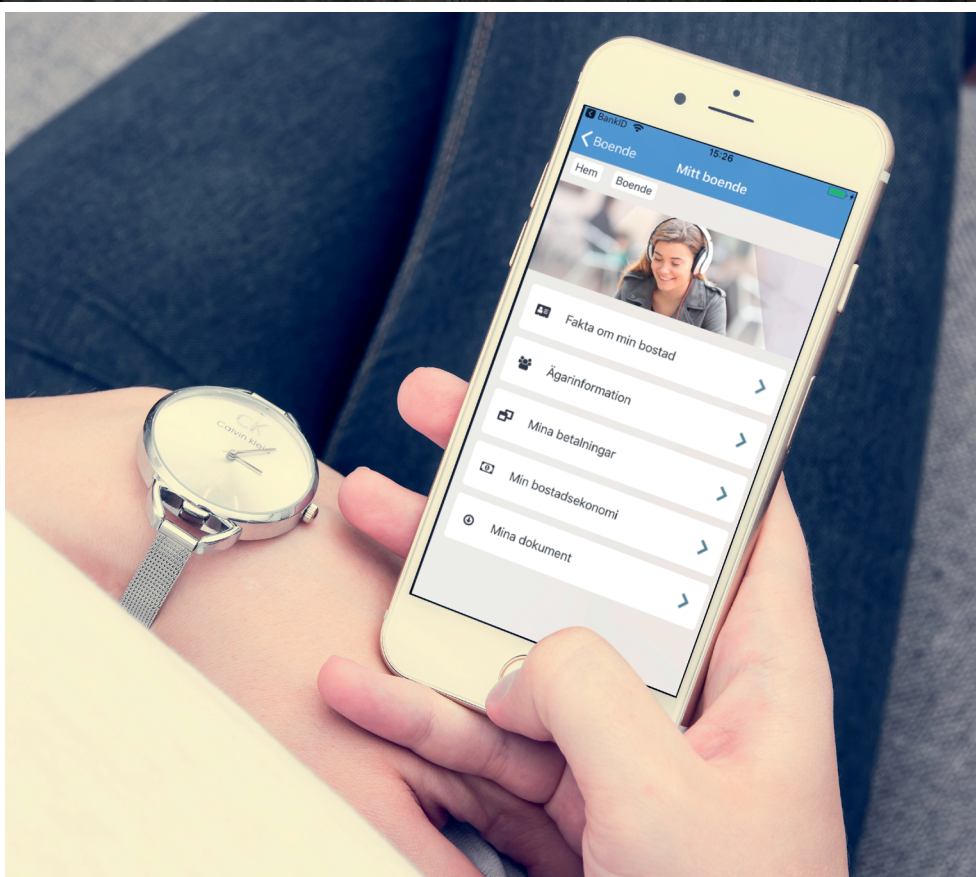




Varsågod!

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 Nordhemsgatan 48

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 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1998-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Jonathan Borteij	Ordförande	
Johan Almer	Ledamot	
Tony Baho	Ledamot	Avgick under 2019
Isabelle Carstensen	Ledamot	
Karl Lars Johansson	Ledamot	Avgår årsskifte 19/20
Catharina Crafoord	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tony Baho.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Kroon	Ordinarie Extern	BK Revision AB
----------	------------------	----------------

Valberedning

Anna-Lena Wakenius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-07-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-17. Extra stämma med anledning av nya stadgar och ändrad styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 15:9	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus.

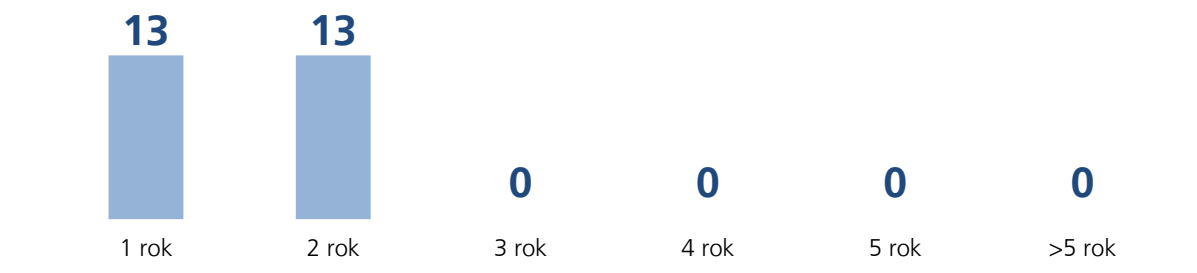
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m², varav 1 008 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Innergård, Fläktrum,
vattenledningsrum.

Kommentar

Ägs tillsammans med Brf.
Linnégatan 27

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt torkskåp	2019	Godkänt av styrelsen november 2018
Ombyggnad Hiss	2018	Enligt underhållsplan. Budgeterats för 2017.
Byte av tvättmaskiner & torktumlare	2017	Enligt underhållsplan
Spolning av spillvattenledningar	2015	Enligt underhållsplan
Byte av låssystem entréer samt allmänna utrymmen	2015	På grund av inbrott i fastigheten
Byte av porttelefon	2015	Enligt underhållsplan
Kontroll av fasad	2014 - 2016	Enligt underhållsplan
Omläggning av golv på entré och källarplan	2014	Golvet fäste dåligt och behövde rivas upp och läggas om från grunden
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2013	
Reparation/tätning av innergård	2012	Bekostades tillsammans med Brf. Linnégatan 27
Byte av förrådsdörr till säkerhetsdörr	2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2020	Enligt underhållsplan
Energideklaration	2020	Enligt underhållsplan
Byte ca 2-3 fläktar med styrning	2020	Byts ut vid behov.
Byte termostatter radiatorer	2020	Byts ut vid behov.
Takmålning plåt	2022	Då skicket verkar okulärt sett OK så kommer ommålningen ske vid okulär försämring

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

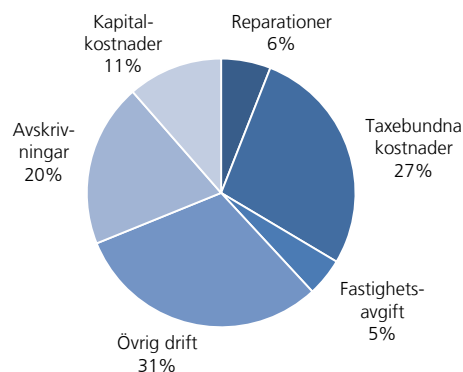
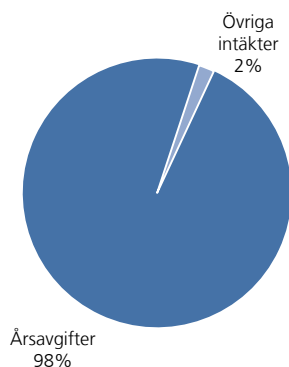
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	RB Fastighets Service AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB
Medlemskap	Bostadsrätterna Sverige Ek för
Elhandel	Göteborgs Energi
Kabel-tv	Com hem
Bokslutsrevision	BK revision
Nödtelefon hiss	Teliasonera Sverige AB
Hiss	Otis AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	342 453	1 130 685
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 069 985	1 049 988
Finansiella intäkter	10	23
Minskning kortfristiga fordringar	2 943	0
	1 072 938	1 050 011
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	545 153	518 893
Finansiella kostnader	90 948	136 761
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 925	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 683
Minskning av långfristiga skulder	82 000	1 082 000
Minskning av kortfristiga skulder	17 181	95 906
	789 207	1 838 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	626 184	342 453
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	283 731	-788 232

*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

En kontroll av husets skyddsrum har skett för att säkerställa att det uppfyller obligatoriska krav. Tvättstugan har uppdaterats med installation av ett nytt torkskåp. Styrelsen har diskuterat kommande underhåll och påbörjat arbetet att ta in offerter för dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 042	1 042	1 042	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 610	8 692	9 765	9 846
Elkostnad/m ² totalyta	34	34	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	100	114	109	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	43	41	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	136	155	226
Soliditet (%)	57	56	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	277	241	238	159
Nettoomsättning (tkr)	1 050	1 050	1 050	1 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 008 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	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	1 269 781	156 733	-24 875	1 137 923
S:a bundet eget kapital	12 269 781	156 733	-24 875	12 137 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-901 726	-156 733	265 458	-1 010 451
Årets resultat	277 424	277 424	-240 583	240 583
S:a ansamlad förlust	-624 302	120 691	24 875	-769 868
S:a eget kapital	11 645 479	277 424	0	11 368 055

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	277 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-744 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 733
summa balanserat resultat	-624 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-624 303
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 049 988	1 049 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 997	0
Summa rörelseintäkter		1 069 985	1 049 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-443 361	-432 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 543	-82 417
Personalkostnader	Not 6	-4 249	-4 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 470	-153 774
Summa rörelsekostnader		-701 623	-672 667
RÖRELSERESULTAT		368 362	377 321
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 948	-136 761
Summa finansiella poster		-90 938	-136 738
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 424	240 583
ÅRETS RESULTAT		277 424	240 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 667 862	19 811 387
Inventarier	Not 9	133 222	92 243
Summa materiella anläggningstillgångar		19 801 085	19 903 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 803 885	19 906 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 164	7 851
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	627 923	342 448
Summa kortfristiga fordringar		631 087	350 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 087	350 299
SUMMA TILLGÅNGAR		20 434 972	20 256 729

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 269 781	1 137 923
Summa bundet eget kapital		12 269 781	12 137 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-901 726	-1 010 451
Årets resultat		277 424	240 583
Summa fritt eget kapital		-624 302	-769 868
SUMMA EGET KAPITAL		11 645 479	11 368 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 597 260	8 679 260
Summa långfristiga skulder		8 597 260	8 679 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	82 000	82 000
Leverantörsskulder		17 185	27 060
Skatteskulder		1 482	3 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	91 566	97 050
Summa kortfristiga skulder		192 233	209 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 434 972	20 256 729

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	100 år	100 år
Tvättmaskin/Torktumlare	5-10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 049 874	1 049 874
Öresutjämning	114	114
	1 049 988	1 049 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	19 997	0
	19 997	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 107	24 828
	Fastighetsskötsel beställning	5 048	5 505
	Städning entreprenad	36 119	33 087
	Sotning	512	0
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Serviceavtal	5 464	5 988
	Förbrukningsmateriel	5 316	3 123
	Teleport/hissanläggning	663	0
		82 067	74 301
	Reparationer		
	Entré/trapphus	159	0
	VVS	3 738	7 137
	Elinstallationer	0	763
	Hiss	1 562	0
	Fönster	1 279	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 049	0
	Vattenskada	34 127	0
		46 914	7 900
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	24 875
		0	24 875
	Taxebundna kostnader		
	El	34 056	33 866
	Värme	100 500	114 894
	Vatten	39 954	43 758
	Sophämtning/renhållning	44 427	40 115
		218 937	232 632
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 790	20 011
	Kabel-TV	38 851	37 995
		59 641	58 006
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	443 361	432 476
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	8 125	8 125
	Föreningskostnader	494	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	133
	Förvaltningsarvode	56 858	55 125
	Administration	1 905	1 851
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		97 543	82 417

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 995	4 000
	Sociala kostnader	1 254	0
		4 249	4 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	143 525	143 525
	Inventarier	12 945	10 249
		156 470	153 774
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 473 297	22 473 297
	Utgående anskaffningsvärde	22 473 297	22 473 297
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 661 910	-2 518 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 525	-143 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 805 435	-2 661 910
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 667 862	19 811 387
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	12 600 000
		33 000 000	27 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 000 000	27 200 000
		33 000 000	27 200 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	111 045	111 045	
	Nyanskaffningar	53 925	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	164 970	111 045	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-18 802	-8 553	
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 946	-10 249	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 748	-18 802	
	Redovisat restvärde vid årets slut	133 222	92 243	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	150	-4	
	Klientmedel hos SBC	626 183	342 452	
	Fordringar	1 590	0	
		627 923	342 448	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 137 923	981 190	
	Reservering enligt stadgar	156 733	156 733	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 875	0	
	Vid årets slut	1 269 781	1 137 923	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,070 %	4 426 000	4 508 000	2020-09-25
	Swedbank 1,059 %	2 153 260	2 153 260	Rörligt
	Swedbank 1,070 %	2 100 000	2 100 000	2021-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut	8 679 260	8 761 260	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-82 000	-82 000	
		8 597 260	8 679 260	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 269 260 kr.

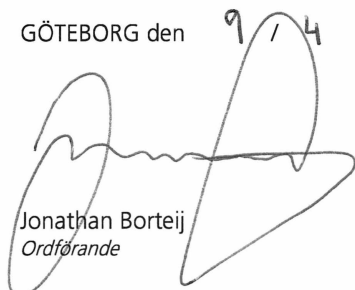
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 043 000	14 043 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	6 000	8 000
	Ränta	7 876	9 787
	Avgifter och hyror	77 690	79 263
		91 566	97 050

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Processen att ta in offerter för OVK, byta ut/reparation av takfläktar samt takmålning har påbörjats. Detta är enligt underhållsplan och därför har styrelsen beslutat att det inte är nödvändigt med någon höjning av avgiften. Det har diskuterats nödvändiga reparationer utöver underhållsplanen så som renovering av ytskikt i tvättstuga samt byte av lysrörsarmaturer i trappuppgången för kommande framtid. Beslut om när dessa ombyggnationer kommer ske samt i vilken ordning görs efter att offerter har inkommit.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 4 2020



Jonathan Borteij
Ordförande

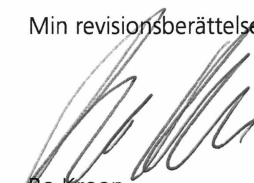


Johan Almer
Ledamot



Isabelle Carstensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020



Bo Kroon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordhemsgatan 48
Org.nr. 769603-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 48 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 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. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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. Risken 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 maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordhemsgatan 48 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22 april 2020



Bo Kroon

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 049 000	1 049 874	1 049 000
Öresutjämning	0	114	0
Försäkringsersättning	0	19 997	0
	1 049 000	1 069 985	1 049 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-27 107	-27 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-5 048	-5 000
Städning entreprenad	-35 000	-36 119	-35 000
Sotning	0	-512	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 839	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-6 000
Serviceavtal	-7 000	-5 464	-6 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 316	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	-663	-1 000
	-80 000	-82 067	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	0	-34 000
Entré/trapphus	0	-159	0
VVS	0	-3 738	0
Hiss	0	-1 562	0
Fönster	0	-1 279	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 049	0
Vattenskada	0	-34 127	0
	-18 000	-46 914	-34 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-34 056	-31 000
Värme	-120 000	-100 500	-115 000
Vatten	-44 000	-39 954	-42 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-44 427	-37 000
	-242 000	-218 937	-225 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-20 790	-21 000
Kabel-TV	-40 000	-38 851	-39 000
	-61 000	-59 641	-60 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-35 802	-36 000
	-36 000	-35 802	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-8 125	-7 000
Föreningskostnader	-1 000	-494	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 858	-56 000
Administration	-3 000	-1 905	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-82 000	-97 543	-77 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-2 995	-5 000
Arbetsgivaravgifter	0	-1 254	0
	-6 000	-4 249	-5 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-144 000	-143 525	-144 000
Inventarier	-11 000	-12 945	-11 000
	-155 000	-156 470	-155 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-680 000	-701 623	-676 000
RÖRELSERESULTAT	369 000	368 362	373 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-93 000	-90 946	-92 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	-93 000	-90 938	-92 000
RESULTAT	276 000	277 424	281 000

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