

Årsredovisning

för

Brf Nordosten

769611-5760

Räkenskapsåret

2019 *il*

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Patrick Geshel	Ledamot

Frederik Adlers	Suppleant
Lotta Heurlin	Suppleant
Mats Thorsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Ulla Berg, Per Helm, Lena Håkansson, Frederik Adlers, Lotta Heurlin samt Mats Thorsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning
Kjell Wikström
Anna-Karin Fagerlund

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 stycken flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 18 838 kvadratmeter, varav 14 872 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 966 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter vid årets slut 200 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lägenhetshotell Slottskogens vandrarhem	357 kvm
Lager	109 kvm
Kontor/lager	178 kvm
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm
Övrigt	15 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening och Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel, tekn.förvaltning och städning	Optimal Service Väst AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med "relining" har slutförts.

Föreningen har, med bidrag från klimatklivet, iordningställt 12 laddplatser för elbilar.

Svenska Lumon AB har glasat in flera balkonger och terrasser hos medlemmar som beställt det. Bygglov för inglasning finns.

Värmesystemet i K-huset har renoverats och injusterats. En genomgång av värmesystemet i J-huset har påbörjats.

Trapphus och gångar har målats.

Föreningen har bytt förvaltare för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning. Den 1 juni tog Optimal Service Väst AB över uppdraget.

Genomgång och uppdatering av märknings- och numreringssystem av lokaler och lägenheter pågår.

Mätning av radonhalten kommer att ske våren 2020.

Olika förslag utvärderas i syfte att få bättre och mer energisnål belysning i trappor och gångar.

Samfälligheten har renoverat garageentréerna mot Vegagatan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	295
Antal medlemmar vid årets slut	305

Under verksamhetsåret har 31 (29) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.
En lägenhet har nyupplåtits till bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Genomsnittlig årsavgift under 2019 uppgick till 747 kr /kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 597	15 534	15 456	15 124
Resultat efter finansiella poster	-6 138	-8 685	-4 036	-494
Soliditet (%)	52,0	52,0	52,3	50,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 121 009	36 820 763	5 151 478	-25 069 840	-8 685 039	207 338 371
Nyupplåtelse av lägenhet	1 064 672	2 735 328				3 800 000
Avs. fond enl stadgar			3 600 000	-3 600 000		0
lanspråktagande fond			-7 354 810	7 354 810		0
Balanseras i ny räkning				-8 685 039	8 685 039	0
Årets resultat					-6 138 194	-6 138 194
Belopp vid årets utgång	200 185 681	39 556 091	1 396 668	-30 000 069	-6 138 194	205 000 177

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 000 069
årets förlust	-6 138 194
	-36 138 263

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
i ny räkning överföres	-40 138 263
	-36 138 263

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 596 929	15 534 071
Övriga rörelseintäkter		716 889	393 380
Summa rörelseintäkter		16 313 818	15 927 451
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-16 321 580	-17 900 122
Övriga externa kostnader	4	-637 739	-691 496
Personalkostnader		-280 123	-284 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 549 342	-2 536 439
Summa rörelsekostnader		-19 788 784	-21 412 654
Rörelseresultat		-3 474 965	-5 485 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 663 229	-3 203 162
Summa finansiella poster		-2 663 229	-3 199 837
Resultat efter finansiella poster		-6 138 194	-8 685 039
Resultat före skatt		-6 138 194	-8 685 039
Årets resultat		-6 138 194	-8 685 039
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-6 134 194	-8 685 039
Avsättning till fond yttre underhåll		-4 000 000	-3 600 000
lanspråktagande av fond yttre underhåll		0	7 354 810
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-10 134 194	-4 930 229 <i>κ</i>

Brf Nordosten
Org.nr 769611-5760

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5	368 394 771	370 685 591
Byggnader och mark		368 394 771	370 685 591
Summa materiella anläggningstillgångar		368 394 771	370 685 591
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		34 983	7 081
Kundfordringar		5 267 398	5 408 651
Övriga fordringar		1 455 707	1 148 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 758 088	6 563 810
Summa kortfristiga fordringar			
<i>Kassa och bank</i>		11 644 841	21 555 209
Kassa och bank		11 644 841	21 555 209
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		18 402 929	28 119 019
SUMMA TILLGÅNGAR		386 797 700	398 804 610

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 741 772	235 941 772
Fond för yttre underhåll	6	1 396 668	5 151 478
Summa bundet eget kapital		241 138 440	241 093 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-30 000 069	-25 069 839
Årets resultat		-6 138 194	-8 685 039
Summa fritt eget kapital		-36 138 263	-33 754 878
Summa eget kapital		205 000 177	207 338 372
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	70 900 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		70 900 000	35 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	106 477 175	152 377 175
Leverantörsskulder		1 492 684	1 295 010
Skatteskulder		148 872	109 856
Övriga skulder		114 856	106 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 663 936	2 577 386
Summa kortfristiga skulder		110 897 523	156 466 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 797 700	398 804 610

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).

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen betalas ut i enlighet med beslut på stämma.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan	1%	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan	1%	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan	1,04 %	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanp.	Linjär plan	20%	Slutår 2021

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-9 492 011	-9 448 338
Hyror bostäder	-2 344 602	-2 377 331
Hyror lokaler	-2 617 451	-2 487 224
Hyror garage och parkeringsplatser	-1 142 865	-1 221 179
	-15 596 929	-15 534 072

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning	1 248 549	1 112 336
Serviceavtal	64 857	61 052
Löpande underhåll	1 731 304	1 718 803
Planerat underhåll	7 200 019	7 354 810
El	424 208	545 846
Värme	1 360 173	1 409 398
Vatten	536 689	486 566
Avfallshantering	37 852	38 038
Försäkring	141 150	108 712
Samfällighetsavgift	2 552 437	4 164 855
Kabel-TV/bredband	395 639	310 020
Fastighetsskatt/avgift	628 703	589 687
	16 321 580	17 900 123

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Tele-och datakommunikation	26 730	23 360
Föreningskostnader	7 861	22 349
Revisionsarvode	22 824	36 282
Ekonomisk förvaltning	251 801	240 876
Förvaltningsarvode övrigt	74 222	215 094
Administration	34 993	29 886
Konsultarvode	122 809	78 107
Medlemsavgifter	17 912	9 760
Juridiska åtgärder	5 713	4 285
Kostnad för nyupplåtelse	54 250	16 700
Övriga externa kostnader	18 624	14 797
	637 739	691 496

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 486 675	387 486 675
Inköp laddstationer	258 522	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 745 197	387 486 675
Ingående avskrivningar	-16 801 084	-14 264 645
Årets avskrivningar	-2 549 342	-2 536 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 350 426	-16 801 084
Utgående redovisat värde	368 394 771	370 685 591
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	172 011 000	152 366 000
Taxeringsvärde mark	221 475 000	131 404 000
	393 486 000	283 770 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	372 000 000	264 000 000
Taxeringsvärde lokaler	21 486 000	19 770 000
	393 486 000	283 770 000

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	5 151 478	5 432 732
Avsättning enligt beslut på årsstämma	3 600 000	3 600 000
lanspråktagande enligt beslut på årsstämma	-7 354 810	-3 881 254
	1 396 668	5 151 478

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek AB	0,860	2026-09-25	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,806	rörligt	35 450 000	10 000 000	25 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,847	rörligt	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,910	2021-06-23	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	3,540	2020-06-24	35 000 000		35 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,847	rörligt	10 577 175		10 577 175
Avgår nästa års amortering					0
			187 377 175	10 000 000	177 377 175
Planenlig amortering 2-5 år ca					0

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	207 000 000	207 000 000

Göteborg 2020 - 05 - 27



Bodil Liedman



Ulla Berg



Per Helm



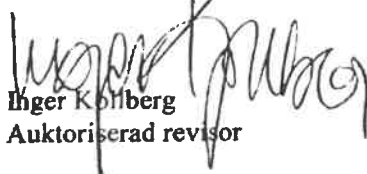
Lena Håkansson



Patrick Geshel

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/6 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordosten, org.nr 769611-5760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordosten 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 Bostadsrättsföreningen Nordosten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

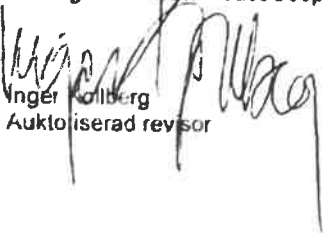
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Nilberg
Auktoriserad revisor