



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norra Cityhuset



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Norra Cityhuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2024.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västra Frölunda.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Cityhusen Frölunda Torg Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Gunnel Möller	Ordförande
Cornel Barbu	Ledamot
Hamlet Dzinic	Ledamot
Lars David Ludvigsson	Ledamot
Anita Elisabet Martinsson	Ledamot

Angelika Maria Dahlén	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ann Ludvigsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄRNBROTT 142:21	2011	Västra Frölunda
JÄRNBROTT GA:40 (en tredjedel)	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Flerbostadshuset är placerat ovanpå ett parkeringsgarage i 3 våningar och består av 3-7 våningar. I förvärvet undantogs det tredimensionella utrymmet som innefattar de två nedre planen i parkeringsbyggnaden.

Parkeringsplan

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningar för bland annat parkeringsplan tillsammans med Södra- respektive Centrala Cityhuset. Samfälligheten Cityhusen Frölunda Torg består av Norra, Södra och Centrala Cityhuset samt Diligentia. Samfälligheten ansvarar för gemensam grundläggning och stomme samt dräneringssystem och fasader.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.

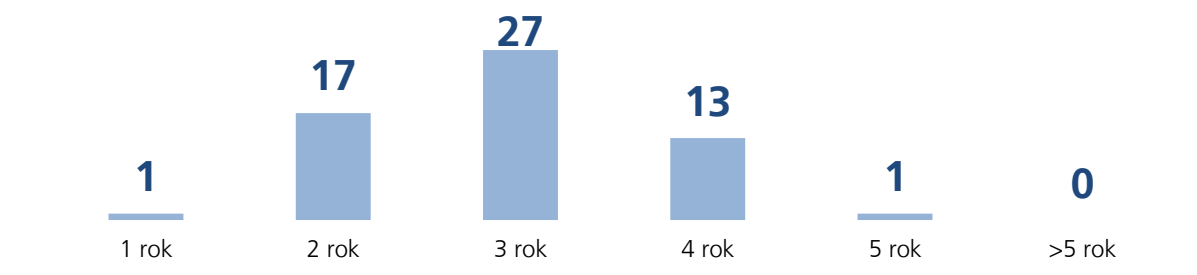
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 901 m², varav 4 901 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning och debitering, IMD, av el.

Gemensamhetsutrymmen

parkeringsplan

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
målning av sluss till garaget	2020
Utvändig balkongtvätt	2019
ledbelysning	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

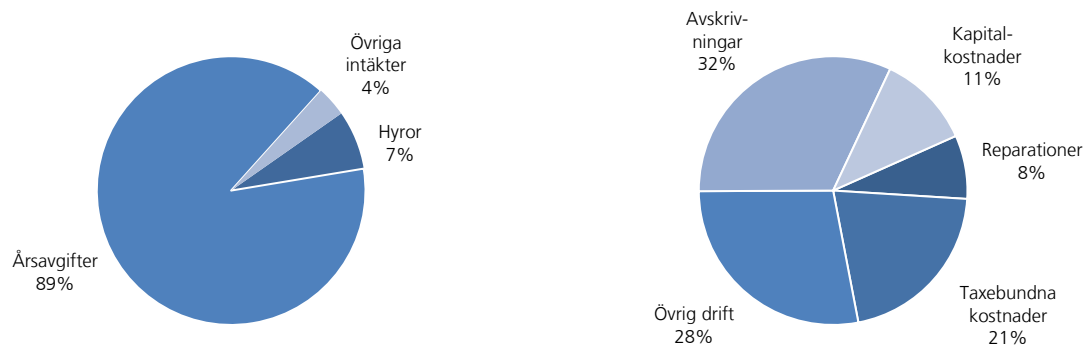
Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Låsinväst	Jour - teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 409 131	3 617 251
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 228 387	3 413 971
Finansiella intäkter	130	104
Minskning långa fordringar	0	204 132
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 392
	3 228 517	3 623 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 990 337	2 308 420
Finansiella kostnader	392 200	456 632
Ökning av materiella anläggningstillgångar	42 973	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 337	0
Minskning av långfristiga skulder	1 395 460	1 895 460
Minskning av kortfristiga skulder	47 574	171 207
	3 873 880	4 831 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 763 768	2 409 131
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-645 363	-1 208 120

*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 1 429 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

Målning av sluss till garaget.
Inköp av tavlor till trappuppgången samt blommor och krukor till gården.
4 laddstolpar har installerats i garaget.
Brytskydd på 3 entrédörrar från gården har installerats.
En kamera har satts upp i grovsoprummet (tillsammans med de 2 andra föreningarna).
Raster i garaget har spolats rena (samfälligheten).
Veteranpolen har engagerats för trädgårdsskötsel av gården.
Fredrik Wennstam (medlem i föreningen) har engagerats för ny hemsida.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 505	7 790	8 177	8 258
Elkostnad/m ² totalyta	56	93	102	74
Värmekostnad/m ² totalyta	51	58	64	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	93	98	99
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-263	-457	-570	-2
Nettoomsättning (tkr)	3 182	3 224	3 263	3 436

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 901 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	154 383 000	0	0	154 383 000
Fond för yttre underhåll	1 654 823	385 842	-249 956	1 518 937
S:a bundet eget kapital	156 037 823	385 842	-249 956	155 901 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 920 609	-385 842	-207 495	-2 327 271
Årets resultat	-263 358	-263 358	457 451	-457 451
S:a ansamlad förlust	-3 183 967	-649 200	249 956	-2 784 723
S:a eget kapital	152 853 856	-263 358	0	153 117 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-263 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 534 766
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 842
summa balanserat resultat	-3 183 966

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

18 100
-3 165 866

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 181 949	3 223 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 438	190 032
Summa rörelseintäkter		3 228 387	3 413 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 725 384	-2 008 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 782	-184 670
Personalkostnader	Not 6	-112 171	-115 209
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 109 339	-1 106 474
Summa rörelsekostnader		-3 099 676	-3 414 894
RÖRELSERESULTAT		128 712	-923
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 200	-456 632
Summa finansiella poster		-392 070	-456 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263 358	-457 451
ÅRETS RESULTAT		-263 358	-457 451

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	188 138 430	189 204 796
Summa materiella anläggningstillgångar	188 138 430	189 204 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	188 138 430	189 204 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 350	5 910
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 853 108	2 500 498
Summa kortfristiga fordringar	1 861 458	2 506 408
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 924	0
Summa kassa och bank	4 924	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 866 382	2 506 408
SUMMA TILLGÅNGAR	190 004 812	191 711 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 383 000	154 383 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 654 823	1 518 937
Summa bundet eget kapital		156 037 823	155 901 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 920 609	-2 327 271
Årets resultat		-263 358	-457 451
Summa fritt eget kapital		-3 183 967	-2 784 723
SUMMA EGET KAPITAL		152 853 856	153 117 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 911 044	37 784 129
Summa långfristiga skulder		24 911 044	37 784 129
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 873 085	395 460
Leverantörsskulder		80 478	133 620
Skatteskulder		50	50
Övriga skulder		20 105	14 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	266 194	266 429
Summa kortfristiga skulder		12 239 912	809 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 004 812	191 711 204

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 882 057	2 882 057
Hyror parkering moms	229 526	224 391
Elintäkter	0	117 536
Elintäkter moms	70 410	0
Öresutjämning	-44	-44
	3 181 949	3 223 939

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	45 878	190 032
Övriga intäkter	560	0
	46 438	190 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	293 488	289 026
	Fastighetsskötsel beställning	1 567	878
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 158	32 637
	Snöröjning/sandning	6 543	2 488
	Städning enligt beställning	3 920	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 954	2 783
	Hissbesiktning	7 219	7 028
	Bevakning	15 082	0
	Garage/parkering	1 750	1 625
	Sophantering	13 498	13 056
	Gård	3 012	3 113
	Serviceavtal	116 649	108 464
	Förbrukningsmateriel	6 228	355
	Brandskydd	21 854	12 406
		529 921	473 858
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	750	0
	Sophantering/återvinning	3 012	2 879
	Entré/trapphus	17 387	37 669
	Lås	40 861	61 373
	VVS	9 555	0
	Elinstallationer	0	13 300
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	71 893	24 634
	Hiss	21 959	9 749
	Mark/gård/utemiljö	2 000	0
	Garage/parkering	9 263	32 232
	Skador/klotter/skadegörelse	3 382	0
	Vattenskada	84 640	0
		264 701	181 836
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	18 100	0
	Balkonger/altaner	0	54 875
	Garage/parkering	0	195 081
		18 100	249 956
	Taxebundna kostnader		
	El	276 435	457 397
	Värme	249 358	282 730
	Vatten	116 116	100 975
	Sophämtning/renhållning	81 453	79 953
	Grovsopor	2 063	5 950
		725 425	927 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 543	64 506
	Samfällighetsavgift	20 370	15 020
	Kabel-TV	79 004	78 071
	Bredband	2 462	2 432
		171 379	160 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 857	15 857
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 725 384	2 008 541

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 838
	Tele- och datakommunikation	170	618
	Hysesförluster	0	70
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	18 125
	Föreningskostnader	14 788	16 506
	Förvaltningsarvode	89 092	87 764
	Förvaltningsarvoden övriga	3 750	0
	Administration	14 365	38 403
	Korttidsinventarier	0	7 036
	Konsultarvode	2 769	8 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		152 782	184 670

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	92 000
	Sociala kostnader	17 571	23 209
		112 171	115 209

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 106 474	1 106 474
	Förbättringar	2 865	0
		1 109 339	1 106 474

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	195 958 695	195 958 695
	Nyanskaffningar	42 973	0
	Utgående anskaffningsvärde	196 001 668	195 958 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 753 899	-5 647 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 109 339	-1 106 474
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 863 238	-6 753 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	188 138 430	189 204 796
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 200 000	85 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 585 667	84 585 667
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		123 585 667	123 585 667
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	1 585 667	1 585 667
		123 585 667	123 585 667
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	94 264	90 398
	Klientmedel hos SBC	1 758 844	2 409 131
	Fordringar kreditfakturor	0	969
		1 853 108	2 500 498
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 518 937	1 336 575
	Reservering enligt stadgar	385 842	385 842
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 956	-203 480
	Vid årets slut	1 654 823	1 518 937

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,090 %	7 732 754	7 830 714	2023-03-01
Handelsbanken	0,680 %	8 810 625	8 903 125	2024-03-01
Handelsbanken	0,840 %	2 617 000	2 617 000	2021-02-11
Handelsbanken	1,650 %	8 963 125	9 065 625	2021-03-01
Handelsbanken	0,750 %	8 660 625	9 763 125	2025-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		36 784 129	38 179 589	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 873 085	-395 460	
		24 911 044	37 784 129	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 806 829 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 617 000	43 617 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 992	3 742
Avgifter och hyror	263 202	262 687
	266 194	266 429

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har skrivit avtal med QSEC ang tillsyn och skötsel och drift av värmesystem, tappvattensystem samt styr och reglersystem.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 11 / 3 2021

Gunnel Möller
Ordförande



Cornel Barbu
Ledamot



Hamlet Dzinic
Ledamot



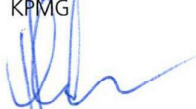
Anita Elisabet Martinsson
Ledamot

Lars David Ludvigsson
Ledamot



Hamlet Dzinic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 - 2021
KPMG



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Cityhuset, org. nr 769619-6372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Cityhuset för år 2020.

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 2020 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Cityhuset för år 2020 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 granskning åtgärder 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 11/5-2021

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