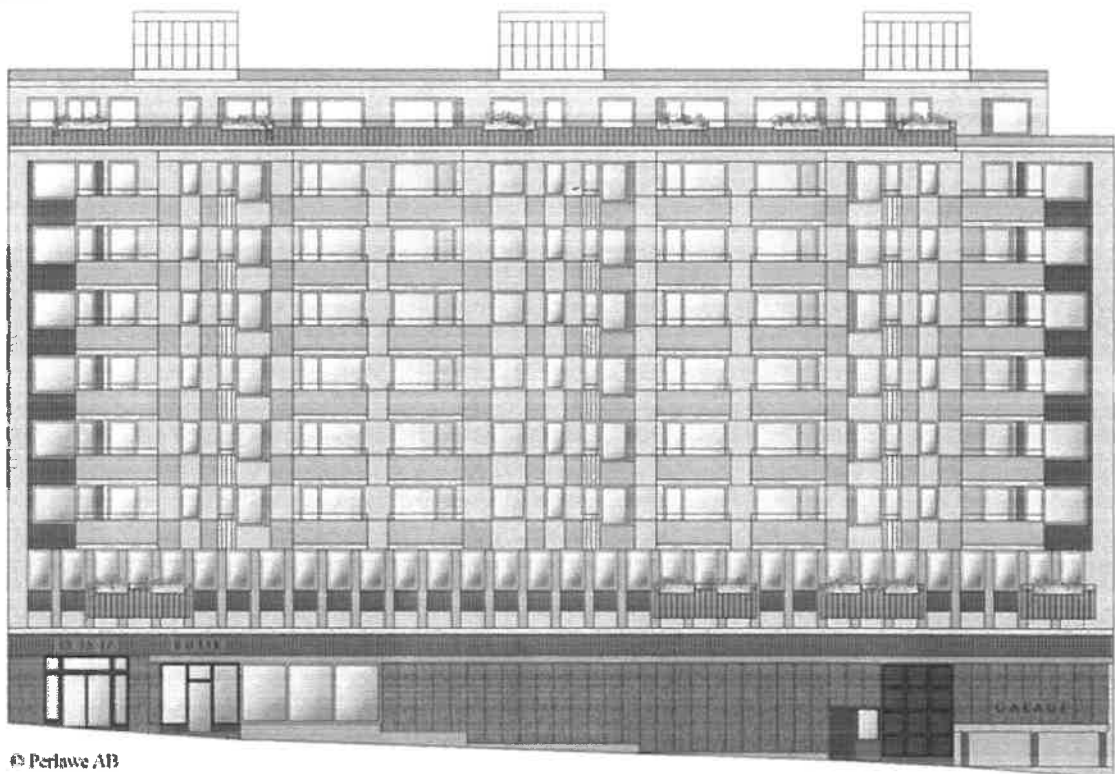


ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Nordenskiöldsgatan 13-17



© Perlane AB

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Styrelsen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens säte är i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-05 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olivedal 13:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Försäkringsmäklare och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972-1973 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar.

Fastighetens värdeår är 1974.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under året 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 071 kvadratmeter, varav 3 704 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 367 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rokv</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
12	6	25	13	1	3

I fastigheten finns även ett parkeringsgarage med 40 platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Hemköp	1 305
Göteborgs Energi	62

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2012 och som uppdateras löpande.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg / PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning i samarbete med Sustend AB

Serviceavtal:

Novo	Fastighetsskötsel
Askim Städservice AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
ComHem	Tv, bredband & telefoni

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång 78st

Antal medlemmar vid årets utgång 79st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsen

Åke Sjögren	Ordförande	1 år
Martin Jonason	Ledamot	2 år
Lena Svensson	Ledamot	1 år
Alice Sjöqvist	Ledamot	2 år
Stefan Börjesson	Ledamot	2 år
Bo Lindberg	Suppleant	1 år
Annika Gustafsson	Suppleant	2 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Lena Svensson, Åke Sjögren och Bo Lindberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Josefine Skagert
Johannes Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av banklån

Föreningen lägger kontinuerligt om lån när de löper ut. Det senaste lånet som omförhandlats har vi i Handelsbanken. Lånet är bundet på tio år med relativt låg ränta och samma amorteringstakt som tidigare.

Ny papp på Hemköps tak

Ny takpapp har lagts på Hemköps tak. Det var nödvändigt bland annat på grund av slitage i samband med föreningens fasadrenovering.

Gruppavtal med ComHem

Ett gruppavtal har tecknats med ComHem i syfte att erbjuda de boende ett bra bredband (250/50), ett basutbud gällande TV samt telefoni. Ett gruppavtal är ekonomiskt fördelaktigt jämfört med om varje enskild boende tecknar avtal. Föreningens styrelse hade inför avtalstecknandet kunskap om att en stor del av de boende sedan tidigare nyttjade ComHem för dessa tjänster.

Åtgärder med anledning av hög vattenförbrukning

Föreningen fick kännedom om att vattenförbrukningen i fastigheten varit onormalt hög. Det visade sig bero på en gammal kylanläggning som finns i Hemköps personalutrymme. Åtgärder har sedan vidtagits, vattenförbrukningen har gått ner till normal nivå och dialog pågår med Hemköp för att hitta en långsiktig lösning.

Vatten rinner in i inre garaget

Vatten har börjat tränga in i inre garaget. Utredning har indikerat att det troligen beror på att tätskiktet på gården är undermåligt samt att berget under grannfastigheterna släpper vatten som inte tas hand om dräneringen. Kommer att åtgärdas.

Laddstolpar för elbilar

Som vi beslutade på senaste årsmötet kommer styrelsen att fortsätta undersöka möjligheten att installera ladd-stationer för el-bilar i garaget.

Brandsäkerhetsarbete

Under året har brandsläckare installerats på varje våningsplan. Därutöver har avtal tecknats med Presto för att säkerställa att övrig säkerhetsutrustning kontrolleras regelbundet.

OVK i Hemköps lokaler

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i Hemköps lokaler enligt gällande föreskrifter.

Påminnelseavgift

För att motverka att medlemmar betalar månadsavgiften för sent har styrelsen infört en påminnelseavgift på 60 kronor per påminnelsevi.

Grillningsförbud

Som en brandsäkerhetsåtgärd har styrelsen infört grillningsförbud på balkongerna.

Radonmätning

Under andra hälften av 2019 har radonmätningar genomförts i fastigheten. Resultaten visar att samtliga mätvärden ligger långt under det tillåtna gränsvärdet vilket är 200 Bq/m³. Medelvärde var 27 Bq/m³ för de 23 mätta lägenheterna. Högsta värdet var 80 Bq/m³ och lägsta värdet var mindre än 20 Bq/m³.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

En energideklaration enligt Boverkets föreskrifter utfördes av Bengt Dahlgren AB vid årsskiftet och dokumentet med resultat finns anslaget i hissarna. Energideklaration skall utföras vart tionde år.

Föreningens ekonomi

Förening har valt K3 som redovisningsmodell. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, fönster, hiss mm) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder. Avskrivningarna leder till ett negativt resultat för föreningen, som dock har ett positivt kassaflöde avseende den löpande verksamheten.

Årsavgifterna höjdes med 3% from. 2019-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 160	4 978	4 973	4 932
Resultat efter finansiella poster	-139	157	-102	-73
Soliditet (%)	55	55	53	55
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	596	597	580	568
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 272	12 300	12 801	12 830
Elkostnad/kvm totalyta	30	35	30	34
Värmekostnad/kvm totalyta	80	87	83	85
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	43	27	33

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 527 836	17 346 993	3 381 583	-4 163 229	157 070	56 250 253
Reservering till fond			365 400	-365 400		0
Disposition av föregående års resultat:				157 070	-157 070	0
Årets resultat					-139 392	-139 392
Belopp vid årets utgång	39 527 836	17 346 993	3 746 983	-4 371 559	-139 392	56 110 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 006 160
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-365 400
årets förlust	-139 392
	-4 510 952
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 510 952
	-4 510 952

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	5 158 508	4 977 087
Övriga rörelseintäkter		1 021	1 161
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 159 529	4 978 248
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-2 332 734	-1 914 107
Övriga externa kostnader		-197 572	-258 907
Personalkostnader	4	-115 119	-113 223
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-1 718 600	-1 558 313
Summa rörelsekostnader		-4 364 025	-3 844 550
Rörelseresultat		795 504	1 133 698
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-934 896	-976 628
Summa finansiella poster		-934 896	-976 628
Resultat efter finansiella poster		-139 392	157 070
Resultat före skatt		-139 392	157 070
Årets resultat		-139 392	157 070
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt resultaträkning		-139 392	157 070
Avsättning till fond enl stadgar		-365 400	-295 736
Ianspråkstagande av fond underhåll		0	0
Förslag till extra avsättning fond		0	0
Årets resultat efter poster till/från underhållsfond		-504 792	-138 666



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 950 811	91 669 411
Summa materiella anläggningstillgångar		89 950 811	91 669 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		89 954 311	91 672 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		146	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 550	46 926
Summa kortfristiga fordringar		93 696	47 072
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	8 370 000	8 370 000
Summa kortfristiga placeringar		8 370 000	8 370 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 197 167	2 545 611
Summa kassa och bank		4 197 167	2 545 611
Summa omsättningstillgångar		12 660 863	10 962 683
SUMMA TILLGÅNGAR		102 615 174	102 635 594

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 527 836	39 527 836
Upplåtelseavgifter		17 346 993	17 346 993
Fond för yttre underhåll	9	3 746 983	3 381 583
Summa bundet eget kapital		60 621 812	60 256 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 371 560	-4 163 230
Årets resultat		-139 392	157 070
Summa fritt eget kapital		-4 510 952	-4 006 160
Summa eget kapital		56 110 860	56 250 252
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 107 000	45 456 421
Summa långfristiga skulder		35 107 000	45 456 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 350 046	102 500
Leverantörsskulder		332 590	249 792
Skatteskulder		18 521	3 911
Övriga skulder		99 885	101 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	596 272	471 154
Summa kortfristiga skulder		11 397 314	928 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 615 174	102 635 594

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	2 127 240	2 068 803
Hysesintäkter bostäder	168 669	164 559
Hysesintäkter garage	437 660	422 560
Hysesintäkter lokaler	2 383 044	2 321 165
Tv, bredband & telefoni	41 895	0
	5 158 508	4 977 087

Not 3 Rörelsens kostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-245 602	-216 728
Material	0	-930
Städning	-78 622	-62 360
Hissbesiktning	-4 030	-3 878
Serviceavtal	-126 937	-145 240
Gård		-6 634
OVK	-14 120	0
Brandskydd	-49 333	0
	-518 644	-435 770
Reparationer		
Bostäder	-3 318	0
Tvättstuga	-59 222	-5 271
Va/sanitet	-55 088	-2 676
Värme	-355	-33 500
Lås	-21 772	-73 000
El	-10 003	-11 444
Hiss	-18 577	0
Ventilation	-14 951	-20 208
Byggnad	-2 953	0
Tak	0	-1 436
Fasad	-3 885	0
Övrigt byggnad	-33 705	-11 464
Planerat underhåll huskropp	-25 931	0
Planerat underhåll tak	-283 558	0
	-533 318	-158 999
Taxebundna kostnader		
El	-150 435	-175 740
Fjärrvärme	-407 530	-443 467
Vatten	-152 463	-219 959
Sophämtning	-90 521	-103 969
Renhållning	-5 088	-4 800
	-806 037	-947 935

Övriga driftkostnader

Försäkringspremie	-58 403	-53 088
Tv, bredband & telefoni	-155 713	-72 305
Fastighetsskatt	-260 620	-246 010
	-474 736	-371 403

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial/inventarier	-6 662	-11 490
Telefon	-3 809	-6 031
Revisionsarvode	-18 000	-22 922
Förvaltningsarvode	-102 628	-99 117
Konsultarvode	-15 571	-71 209
Övriga förvaltningskostnader	-17 640	-30 675
Föreningsavgifter	-14 196	-14 031
Bankkostnader	-2 976	0
Övriga rörelsekostnader	-16 089	-8 486
	-197 571	-263 961

Personalkostnader

Styrelsearvode	-91 952	-89 280
Arbetsgivaravgifter	-23 167	-23 943
	-115 119	-113 223

Avskrivningar

Stomme	-962 584	-962 584
Fasad och balkonger	-192 344	-32 057
Tak	-96 832	-96 832
Dörrar och fönster	-224 180	-224 180
Teknisk utrustning	-242 660	-242 660
	-1 718 600	-1 558 313

Rörelsens kostnader

	-4 364 025	-3 849 604
--	-------------------	-------------------

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte betalats ut.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & Grund	0,92 %
Stommekompletteringar/innerväggar	0,92 %
Värme & Sanitet (inkl stammar)	10 %
Ytskick allmänna utrymmen	5 %
Restpost	11,11 %
Yttertak	5,56 %
Fönster	4,35 %
Dörrar & Portar	2,78 %
El	3,45 %
Ventilation	2,50 %
Styr-, regler- och övervakning	10 %

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 332 751	93 285 022
Inköp		9 617 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 332 751	102 902 192
Ingående avskrivningar	-7 663 340	-9 674 468
Årets avskrivningar	-1 718 600	-1 558 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 381 940	-11 232 781
Utgående redovisat värde	89 950 811	91 669 411
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	89 950 811	91 669 411
Verkligt värde	162 400 000	131 438 000
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	49 200 000
Taxeringsvärden mark	68 800 000	49 379 000
	121 800 000	98 579 000
Taxeringsvärden bostäder	104 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden lokaler	17 800 000	16 579 000
	121 800 000	98 579 000

Verkligt värde är beräknat utifrån att taxeringsvärdet ska spegla 75% av markandsvärdet.



Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	19 996	17 915
Tv, bredband & telefoni	59 337	18 063
Telefon	1 270	0
Datakommunikation	1 873	0
Föreningsavgifter	6 270	6 150
Serviceavtal PlamimaAB	4 804	4 798
	93 550	46 926

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Korträntefond Sverige, Handelsbanken	8 370 000	8 514 946
	8 370 000	8 514 946

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	3 381 583	3 085 847
Reservering enligt underhållsplan	700 000	295 736
	4 081 583	3 381 583

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 411393	1,440	2023-03-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek 492013	1,490	2023-03-30	11 637 500	11 637 500
Stadshypotek 532580	1,510	2029-10-30	5 797 500	5 859 375
Stadshypotek 861753	4,520	2020-12-01	6 250 000	6 250 000
Stadshypotek 839473	3,720	2020-09-30	3 997 546	3 997 546
Stadshypotek 807865	1,420	rörlig	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek 839472	1,030	rörlig	1 462 000	1 542 000
Stadshypotek 797770	1,420	rörlig	1 912 500	1 912 500
			45 457 046	45 598 921
Kortfristig del av långfristig skuld			10 350 046	102 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	23 704	24 000
Räntekostnader	64 427	68 383
Elkostnad	0	12 819
Vattenkostnad	0	12 000
Sophämtning	0	7 182
Städning	0	2 956
Fastighetskötsel	0	17 889
Reparationer	0	2 683
Fjärrvarme	0	60 772
Serviceavtal	0	23 405
Förskottsbetalda hyror och avgifter	508 141	239 065
	596 272	471 154

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Andra ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000
	47 500 000	47 500 000

Göteborg 2020-04-24



Åke Sjögren
Ordförande



Martin Jonason



Lena Svensson



~~Alice Sjöqvist~~

Annika Gustafsson



Stefan Börjesson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 13-17, org.nr 769608-8546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 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 för föreningen.

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 *Revisorernas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys och tårtdiagram över Intäkts- och kostnadsfördelning men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorernas ansvar

Mina 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 mina 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 mina 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, förfalskning, 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. Mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 13-17, org.nr 769608-8546

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 Nordenskiöldsgatan 13-17 för år 2019 samt av förslaget till behandling 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 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 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.

Revisorans 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Jonsered den 28/4 - 2020



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Likviditetsanalys 2019-12-31
Brf Nordenskiöldsgatan 13-17

Resultat enl resultaträkningen: -139 392

Ej likviditetspåverkande poster:

Avskrivningar 1 718 600

Likviditetspåverkande poster:

Investeringar (pågående fasadrenovering) 0

Amorteringar -101 875

Förändring kapitalplacering 0

Förändringar kortf fordringar -42 769

Förändringar kortf skulder 216 991

Upplåtelse bostadsrätt 0

Likvidmässigt resultat: 1 651 555

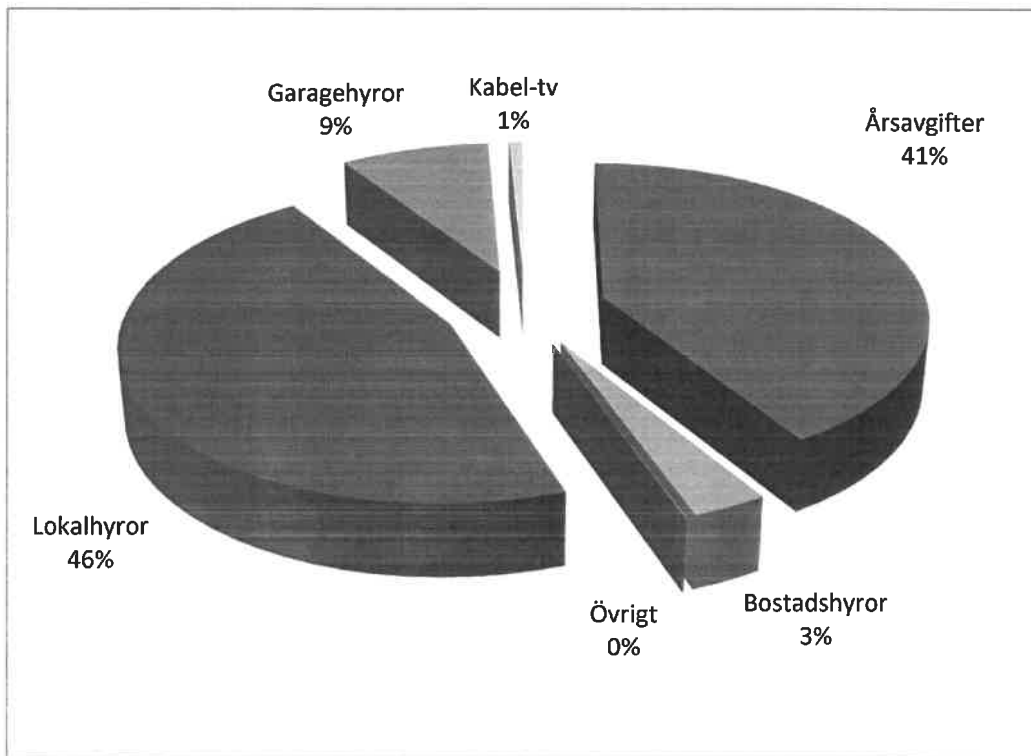
+

Likvida medel vid årets början 2 545 612

=

Likvida medel vid årets slut 4 197 167

INTÄKTSFÖRDELNING 2019



KOSTNADSFÖRDELNING 2019

