

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 14
Org nr 769614-0966

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för Brf Nordhemsgatan 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-20 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-23 och nuvarande stadgar 2019-08-30 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Masthugget 9:1 i Göteborgs kommun vilken förvärvades den 17 juni 2019. Fastigheten har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1929. Byggnadens totalyta är 913 kvm varav 695 kvm fördelade på 9 bostäder och 3 lokaler uppgår till 218 kvm. Av bostadslägenheterna var 7 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Gränsdragning privatbostadsföretag

Med privatbostadsföretag avses en ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del, minst 60 %, består i att upplåta bostadslägenheter till fysiska medlemmar (privatpersoner). Uppfylls inte det kravet är föreningen att betrakta som ett oäkta bostadsföretag. I samband med ombildningen, år 2019, valde två hyresgäster att inte köpa och vid räkenskapsårets slut var fortfarande dessa lägenheter hyresrätter. Intäkterna från dessa hyresrätter tillsammans med lokalintäkterna utgör mer än 40 % varvid Föreningen ur skattehänseende är att betrakta som oäkta.

Det förelåg sedan hösten 2019 en process i tingsrätten på grund av förverkande avseende en stor hyresrätt om ca 160 kvm. I februari 2020 träffades en förlikning i tingsrätten vilken innebär att hyresgästen avflyttar från lägenheten senast den 30 september 2020. Lägenheten kommer i anslutning till detta att upplåtas med bostadsrätt till insatsbelopp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	1	1	1

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	11 682 011 kr
Anskaffningsvärde mark	19 637 054 kr

Taxeringsvärde byggnad	7 607 000 kr
Taxeringsvärde mark	12 795 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	18 400 000 kr
Lokaler	2 002 000 kr

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	110 kvm	2023-12-31
Frisör	32 kvm	2024-06-30
Köksforum	67 kvm	2023-12-31

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Elina Andreasson	Ordförande
Per Alin	Kassör
Rebecca Collin	Sekreterare
Erik Seeger	Ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Mikael Thorell	Auktoriserad revisor	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	----------------------	------------------------------

Stämmor

Ingen ordinarie föreningsstämma hölls 2019.

Extra föreningsstämma hölls 3 juli 2019, direkt efter tillträdet för val av styrelse bland annat.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret gjordes akuta åtgärder hos en av våra hyresgäster.

Genomgång av husets el, byte av dåliga låscylindrar, grovstädning av trapphus samt skräp röjdes ut från vind och källare

Mindre takarbete pga läcka, rensning av takrännor

Juristhjälp för att förhandla kontrakt med ny lokalhyresgäst samt hjälp med uppsägning av hyresgäst

Hjälp från Acanthus arkitektur & lokalvård togs för att söka bidrag till kommande fasadrestaurering

Inköp av ny torktumlare

Huset försågs med brandvarnare och släckare som det tidigare saknat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	9
Antal tillkommande medlemmar	-
Antal avgående medlemmar	-
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	9

Under året har inga överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Finns för närvarande ingen inplanerad justering av årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Under första halvåret som bostadsrättsförening har styrelsens jobb fokuserats på att se vilka utgifter föreningen har och att åtgärda det mesta akuta i form av upprustning och trivselhöjning där det har ansetts behövs.

För att skapa förutsättningar för att minska störande verksamhet från en av lokalhyresgästerna tog styrelsen hjälp av Husjuristerna för att uppdatera kontraktet när ett av lokalkontrakten överläts.

Hyreshöjningar är önskvärda och nödvändiga. Två av tre befintliga lokalhyresgäster sitter på kontrakt som hindrar höjningar dem närmsta åren så blir det inte aktuellt under 2020. Köksforum AB:s kontrakt kommer ses över för hyreshöjning f o m januari 2021. Hyreshöjningar för de två bostäder föreningen hyr ut håller på att ses över av Husjuristerna.

Under 2020 kommer en planering över kommande underhållsarbeten skapas med hjälp av Hans Bredemark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019
Nettoomsättning	361
Resultat efter finansiella poster	-41
Soliditet (%)	54,9

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets slut
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	0	18 388 649		18 388 649
Fond för yttre underhåll	0	30 603		30 603
Summa bundet eget kapital	0	18 419 252		18 419 252
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	0	-30 603	0	-30 603
Årets resultat	0	-40 982	0	-40 982
Summa fritt eget kapital	0	-71 585	0	-71 585
Summa eget kapital	0	18 294 280	0	18 347 667

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	0	0
Årets avsättning enligt stadgar	30 603	0
Summa vid årets slut	30 603	

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	0
Årets resultat före förändring av yttre fond	-40 982
Årets avsättning till yttre fond	-30 603
Summa	-71 585

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-71 585
Summa	-71 585

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	2	361 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		361 244
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-204 257
Underhållskostnader	4	-8 399
Övriga externa kostnader	5	-53 697
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-63 433
Summa rörelsekostnader		-329 786
Rörelseresultat		31 458
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 440
Summa finansiella poster		-72 440
Resultat efter finansiella poster		-40 982
Resultat före skatt		-40 982
Årets resultat		-40 982

4

Balansräkning	Not	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	7	31 255 632
Summa materiella anläggningstillgångar		31 255 632
Summa anläggningstillgångar		31 255 632
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 583
Summa kortfristiga fordringar		22 583
Kassa och bank		
Kassa och bank	9	2 157 182
Summa kassa och bank		2 157 182
Summa omsättningstillgångar		2 179 765
Summa tillgångar		33 435 397

Balansräkning

Not

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 388 649
Fond för yttre underhåll		30 603

Summa bundet eget kapital 18 419 252

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-30 603
Årets resultat		-40 982

Summa fritt eget kapital -71 585

Summa eget kapital 18 347 667

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	5 373 000
--	----	-----------

Summa långfristiga skulder 5 373 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder		9 574 500
Leverantörsskulder		50 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 127

Summa kortfristiga skulder 9 714 730

Summa eget kapital och skulder 33 435 397



Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-40 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		63 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 583
Förändring av leverantörsskulder		50 103
Förändring av kortfristiga skulder		9 664 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 714 598
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighet		-31 319 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 319 065
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		5 425 500
Amortering av lån		-52 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 373 000
Årets kassaflöde		-16 231 467
Inbetalda insatser		18 388 649
Likvida medel vid årets slut		2 157 182

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	112 135
Hysesintäkter lokaler	105 547
Hysesintäkter bostäder	143 562
Summa	361 244

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	22 123
Reparationer	87 166
El	12 511
Vatten	17 213
Sophämtning	9 585
Fastighetsförsäkringar	14 556
Övriga driftskostnader	41 103
Summa	204 257



Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31
Tvättutrustning	8 399
Summa	8 399

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsavgift	18 250
Bankkostnader	654
Juridiska åtgärder	13 252
Kostnader inför nyupplåtelse	21 541
Summa	53 697

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31
Byggnader och ombyggnader	63 433
Summa	63 433



Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	31 319 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 319 065
Årets avskrivningar	-63 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 433
Utgående redovisat värde	31 255 632
Bokfört värde mark	19 637 054

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	12 188
Förutbetalda försäkringspremier	10 395
Summa	22 583

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31
Transaktionskonto	2 157 182
Summa	2 157 182

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,250	2022-06-01	2 686 500
Stadshypotek	1,250	2020-03-17	0
Stadshypotek	1,400	2024-06-01	2 686 500
Summa			5 373 000

Kortfristig del av långfristig skuld

5 074 500

Föreningen har ett lån på 5 074 500 kr med en ränta på 1,250 % som förfaller 2020-03-17. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	67 234
El	2 161
Vatten	5 633
Sophämtning	2 808
Extern revisor	10 000
Räntekostnader	2 291
Summa	90 127

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2020 var Olofssons bygg här och tog bort lösa stenar på fasaden. Under 2020 kommer det göras upp en plan över husets underhållsarbeten. Fasaden är i stort behov av upprustning, taket behöver ses över då är några mindre läckage någonstans och tvättstugan behöver rustas upp. I skrivande stund är inga offerter för arbetena insamlade och därmed inga beslut tagna om när i tid de kommer ske.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000

Göteborg den *200505*



Elina Andreasson
Ordförande



Per Alin
Ledamot

Rebecca Collin
Ledamot



Erik Seeger
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats

12/5-2020



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordhemsgatan 14 i Göteborg,
org.nr 769625-5897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordhemsgatan 14 i Göteborg 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 *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 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.

Revisorns 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. Risker 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.



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 14 i Göteborg 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 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

12/5 - 2020


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

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

Tel: 031 – 795 79 05

Fax: 031 – 795 79 06

www.trirev.se