

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 70
Org nr 769610-3915

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2011.

Till ordinarie styrelseledamöter valdes:

Ann-Louise Pettersson
Johanna Lebrand
Peter Johannesson
Andreas Broqvist
Henny Schollin

Till styrelsesuppleant valdes:

Linda Västrik
Ola Dahlström
Victor Joersjö

Styrelseledamöter

Ann-Louise Pettersson, ordförande
Johanna Lebrand
Peter Johannesson
Andreas Broqvist
Henny Schollin

Styrelsesuppleanter

Linda Västrik
Ola Dahlström
Victor Joersjö

Johanna Lebrand och Peter Johannesson avgick ur styrelsen under hösten 2011.
Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av KPMG AB.
KPMG har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Marie-Louise Strand.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Olivedal 13:14 med adress Nordhemsgatan 70.
Byggnaden är uppförd ca 1920 med värdeår 1980.

I föreningen finns 14 lägenheter med en sammanlagd yta av 818 kvadratmeter.
Vid ombildningen förblev 2 lägenheter hyresrätter.
Dessutom finns en lokal med en yta av 37 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum o kök
6 st 2 rum o kök
1 st 3 rum o kök
3 st 4 rum o kök

Under verksamhetsåret har 5 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Föreningen har del i Bergfästes Samfällighetsförening med 30 % som förvaltar den gemensamma gården.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige.

Förvaltning

Primär Fastighetsförvaltning AB har bistått styrelsen med ekonomisk förvaltning och skött föreningens fastighetsskötsel.

Verksamhet

Styrelsen har under året bestått av Ann-Louise Pettersson (ordförande), Peter Johannesson, Johanna Lebrand, Andreas Broqvist och Henny Schollin, samt ersättarna Linda Västrik, Victor Joersjö och Ola Dahlström. Johanna Lebrand avgick dock ur styrelsen under hösten. Peter Johannesson utträdde ur föreningen i och med att hans lägenhet såldes. Under året har nya medlemmar tillkommit i föreningen i samband med lägenhetsköp. Föreningen har även fått en ny lokalhyresgäst, Kulturbolaget AB. I samband med detta genomfördes också vissa renoveringar av lokalen och lokalhyran höjdes.

Föreningen genomförde den tidigare beslutade takmålningen genom Linnéstadens Måleri under hösten. För att kunna genomföra takmålningen, som redan var försenad jämfört med fastighetens underhållsplan, var föreningen tvungen att lånefinansiera arbetet. Centralfläkten byttes också ut efter att den hade gått sönder. Arbetet utfördes av Fläktman AB. Utöver detta har föreningen haft vissa mindre utgifter för förvaltningsarbeten i fastigheten. Anticimex genomförde också sin tre-års-kontroll av fastigheten, utan allvarigare anmärkningar.

Föreningen inledde också arbetet med att ta fram en budgetplan för att balansera ekonomin och undvika framtida lånefinansiering av fastighetens underhåll. Målsättningen är att fastställa en tydlig, realistisk och långsiktigt hållbar ekonomisk strategi för föreningen. Primär AB anlätades för att ta fram en budgetplan som, i samråd med revisorerna, ska kunna läggas fast under verksamhetsåret 2012.

Ekonomi

Utgående avgifter

Boendeavgifterna höjdes med cirka 5 % fr o m 1:a jan 2011.

Avgifterna kommer att höjas med cirka 10 % fr o m 1:a jan 2012.

	2011	2010	2009
Årsavgifter inkl värme kr/m ²	849	809	809
Soliditet	48%	50%	49%
Likviditet	269%	226%	130%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten kronor 1 048 096 behandlas enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond	-208 000
Avsättes till underhållsfonden	104 000
Balanseras i ny räkning	-944 096
Summa	<u>-1 048 096</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>		2011-01-01 Not - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Årsavgifter och hyror	1	755 928	721 956
Övriga förvaltningsintäkter		—	—
		<u>755 928</u>	<u>721 956</u>
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-410 875	—
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-20 928	-20 578
Driftkostnader	2	-244 742	-303 247
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-12 357	-12 357
Rörelseresultat		<u>67 026</u>	<u>385 774</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		—	—
Räntebidrag		—	2 323
Räntekostnader		-328 893	-254 594
Resultat efter finansiella poster		<u>-261 867</u>	<u>133 503</u>
Årets resultat		<u>-261 867</u>	<u>133 503</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 119 469	20 131 826
		<u>20 119 469</u>	<u>20 131 826</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	5	181 982	181 982
		<u>181 982</u>	<u>181 982</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 301 451</u>	<u>20 313 808</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9 700	8 993
		<u>9 700</u>	<u>8 993</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	376 940	336 548
Summa omsättningstillgångar		<u>386 640</u>	<u>345 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 688 091</u>	<u>20 659 349</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		10 941 348	10 941 348
Underhållsfond		104 000	—
		<u>11 045 348</u>	<u>10 941 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-786 229	-815 732
Årets resultat		-261 867	133 503
		<u>-1 048 096</u>	<u>-682 229</u>
		9 997 252	10 259 119
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	10 547 000	10 247 000
		<u>10 547 000</u>	<u>10 247 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 790	3 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	129 049	149 456
		<u>143 839</u>	<u>153 230</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 688 091</u>	<u>20 659 349</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 625 000	11 625 000
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, progressiv plan

100 år

Underhållsfond

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas underhållsfonden under rubriken eget kapital i balansräkningen. Avsättning till och anspråktagande av fonden redovisas som en omföring mellan bundet och fritt eget kapital.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Årsavgifter, bostäder	566 808	539 808
Hyror, bostäder	147 072	147 072
Hyror, lokaler	38 912	36 954
Hyses- och avgiftsbortfall	-	-4 996
Bränsleavgifter	3 136	3 118
	<u>755 928</u>	<u>721 956</u>

Not 2 Driftskostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Fastighetsförsäkring	-14 637	-13 352
Förvaltning	-23 524	-23 064
Kabel-TV	-13 144	-12 477
Administration, styrelse och revision	-17 297	-18 782
Entreprenörer	-25 195	-24 940
Löpande underhåll	-11 477	-55 860
Drift och förbrukning	-249	-
Vatten	-17 524	-16 420
EI	-24 828	-26 771
Uppvärmning	-77 469	-88 472
Gaturenhållning	-1 398	-1 365
Bergfästets samfällighetsförening	-18 000	-21 744
	<u>-244 742</u>	<u>-303 247</u>

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Byggnader och mark	<u>-12 357</u>	<u>-12 357</u>
	-12 357	-12 357

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Mark	7 861 000	7 861 000
Byggnader	<u>12 357 325</u>	<u>12 357 325</u>
	20 218 325	20 218 325
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-86 499	-74 142
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-12 357</u>	<u>-12 357</u>
	-98 856	-86 499
Redovisat värde vid årets slut	<u>20 119 469</u>	<u>20 131 826</u>
Taxeringsvärden, byggnader	6 404 000	6 404 000
Taxeringsvärden, mark	3 867 000	3 867 000

Not 5 Långfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Bergfästets Samfällighetsförening	181 982	181 982
	<u>181 982</u>	<u>181 982</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	6 352	5 744
Övriga poster	3 348	3 249
	<u>9 700</u>	<u>8 993</u>

Not 7 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Bankmedel	376 940	336 548
	<u>376 940</u>	<u>336 548</u>

Not 8 Eget kapital

	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	10 941 348		-682 229
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
• Lansspråktagande av underhållsfond			
• Avsättning till underhållsfond		104 000	-104 000
Årets resultat			-261 867
Vid årets slut	<u>10 941 348</u>	<u>104 000</u>	<u>-1 048 096</u>

Not 9 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
Stadshypotek	2 300 000	3,46%	2014-12-01
Stadshypotek	2 300 000	3,41%	2013-12-01
Stadshypotek	2 400 000	3,00%	2012-12-01
Stadshypotek	2 477 000	4,48%	2012-01-30
Stadshypotek	770 000	3,00%	2012-12-01
Stadshypotek	300 000	4,27%	2012-03-21

Avgår: nästa års amortering

10 547 000

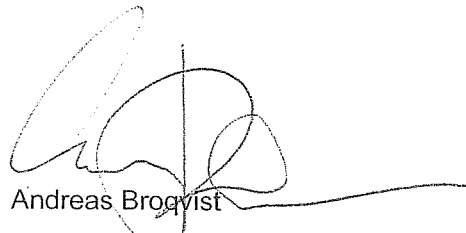
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Räntekostnader	30 660	26 871
Fastighetsavgift/skatt	1 216	1 812
Årsavgifter betalda i förskott	53 473	69 647
Övriga poster	43 700	51 126
	<u>129 049</u>	<u>149 456</u>

Göteborg 2012-05-10



Ann-Louise Pettersson

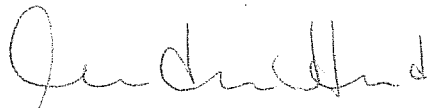


Andreas Broqvist



Henny Schollin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 29
KPMG



Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 70, org.nr 769610-3915

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 70 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningen har sedan tidigare år en redovisad fordran på Bergfästets Samfällighetsförening om 181 tkr. Under 2011 har ny information framkommit att Samfällighetsföreningen rubricerat om den redovisade skulden till Nordhemsgatan 70 till eget kapital. Denna omklassificering har inneburit att fordran ändrat karaktär. Föreningen bör utreda förhållandet med Samfällighetsföreningen för att säkerställa rätt klassificering och värdering av fordran.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 70 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2012-05-29
KPMG



Marie-Louise Strand
Godkänd revisor