

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Nova
organisationsnummer 769631-7234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Nova för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

u

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Nova för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

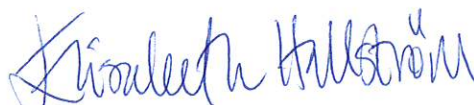
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Östersund den 28 maj 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Södra Nova
769631-7234

Räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Krokslätt 33:10 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 10 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 821 m², och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 322 m². Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser och 2 mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt 5 extra cykelförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta och brandport samt i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:19 avseende köryta och brandport. Entreprenören ska ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning. Entreprenören ska även ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheterna bruttoarea för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

4

Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, miljörum, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, belysningsarmaturer och kanalisation på gård, lounge samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras arvode om 70 000 kr inklusive moms per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas faktiska kostnader inklusive administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende dagvattenledning till förmån för fastigheten Krokslätt 33:6. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom Fastigheten hörande 3D-utrymmen. Fastigheten har förmånsservitut avseende de rätt till tillträde ovan 3D-utrymmen hörande fastigheten för att underhålla och förnya tätskikt och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget.

Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare.

Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en avlastningspelare till byggnaden. Fastigheten belastas av servitut avseende rätt till utrymme för soprum avseende kommersiella lokaler.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Alcom AB	försäljning av sallader	ja	70	2021-12-31
Maison Callard Boulangeri & Patisserie AB	café och bageri	ja	171	2022-05-31
MMA Godis EF	försäljning konfektyr	ja	82	2021-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 26 juni 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 683 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 maj 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019. Avtalet gällde till den 31 december 2019. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är Husjuristerna AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 320 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 276 935 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fyra (26) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att nio (åtta) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Husjuristerna AB avseende ekonomisk förvaltning. Under året har avtal träffats med Monitor Larm och Bevakning angående nytt låssystem i fastigheten som innebär att bostadsrättshavaren öppnar gemensamma utrymmen med taggar i stället för traditionella nycklar.

Planerad verksamhet för kommande år

Under juni månad kommer den sk tvåårsbesiktningen (garantibesiktning) av föreningens samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen att genomföras. Under våren kommer styrelsen att upphandla ny teknisk förvaltare då nuvarande avtal med JM AB upphör den 31 maj 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 105 (102).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 8 maj 2019 haft följande sammansättning:

Kristina Stenvall	Ledamot	Ordförande
Hamoun Aria	Ledamot	
Håkan Johansson	Ledamot	
Nick Kolbiha	Ledamot	
Niclas Winbladh	Ledamot	
Elvin Alcevska	Suppleant	
Reyhaneh Ebbadnezamy	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Marie Weissbach och Karin Hille-Dahl ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström	
Deloitte AB	Suppleant

Valberedning

Alvar Almstedt	Sammanställande
Niklas Karlsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	265	-76
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 238</u>	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 503	-76
Årets amorteringar tkr	<u>-1 320</u>	<u>-0</u>
Årets likvidöverskott tkr	183	-76

Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	3 605	522
Resultat efter finansiella poster tkr	265	-76
Soliditet %	78,3	77,7
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	72 153	72 477
Lån per m ² boarea kr	15 357	15 703
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	14 167	14 482
Genomsnittlig skuldränta %	1,52	1,57
Fastighetens belåningsgrad %	21,28	21,67

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	130 168 000	86 767 000	0	0	-76 168
Disposition av föregående års resultat			24 168	-100 336	76 168
Årets resultat					265 250
Belopp vid årets utgång	130 168 000	86 767 000	24 168	-100 336	265 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100 336
Årets resultat	265 250

Totalt	164 914
--------	----------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	145 005
Balanseras i ny räkning	19 909

Totalt	164 914
--------	----------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	3 605 335	522 317
Summa rörelseintäkter m.m.		3 605 335	522 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-831 776	-146 855
Övriga externa kostnader	4	-251 613	-31 867
Personalkostnader	5	-113 855	-9 729
Övriga rörelsekostnader	6	0	-253 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 238 239	0
Summa rörelsekostnader		-2 435 483	-441 730
Rörelseresultat		1 169 852	80 587
Finansiella poster			
Räntekostnader		-904 602	-156 754
Summa finansiella poster		-904 602	-156-754
Resultat efter finansiella poster		265 250	-76 168
Resultat före skatt		265 250	-76 168
Årets resultat		265 250	-76 168

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	275 696 761	276 935 000
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		275 696 761	276 935 000
Summa anläggningstillgångar		275 696 761	276 935 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 992	13 882
Övriga fordringar	9	3 646	25 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 639	98 332
Summa kortfristiga fordringar		191 277	137 214
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 646 369	1 777 279
Summa kassa och bank		1 646 369	1 777 279
Summa omsättningstillgångar		1 837 646	1 914 493
SUMMA TILLGÅNGAR		277 534 407	278 849 493

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

216 935 000

216 935 000

Fond för yttre underhåll

24 168

0

Summa bundet eget kapital

216 959 168

216 935 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-100 336

0

Årets resultat

265 250

-76 168

Summa fritt eget kapital

164 914

-76 168

Summa eget kapital

217 124 082

216 858 832

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 15

38 240 000

58 680 000

Summa långfristiga skulder

38 240 000

58 680 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

12, 15

20 440 000

1 320 000

Leverantörsskulder

27 500

215 437

Skatteskulder

56 930

0

Övriga skulder

13

1 376 917

1 531 772

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

268 978

243 452

Summa kortfristiga skulder

22 170 325

3 310 661

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

277 534 407

278 849 493

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2018 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

h

Not 2 Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 443 854	396 868
Årsavgifter bredband	166 320	27 280
Årsavgifter varmvatten	95 758	19 338
Hysesintäkter lokal	464 247	25 967
Hysesintäkter garage	342 195	52 400
Hysesintäkter övriga objekt	42 102	0
Separat debiterad F-skatt, moms	42 838	0
Övriga intäkter	8 021	464
Summa	3 605 335	522 317

Not 3 Driftkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Uppvärmning	234 358	49 941
Fastighetsel	86 746	16 478
Vatten	106 837	15 683
Sophämtning	-13 333	13 333
Försäkringspremie	29 419	3 867
Bredband / Stadsnät	166 065	27 662
Teknisk förvaltning	120 000	19 891
Reparation och underhåll	44 754	0
Fastighetsskatt	56 930	
Summa driftkostnader	831 776	146 855

Not 4 Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	97 112	14 918
Revisionsarvode	13 000	3 333
Bankkostnader	4 368	207
Gemensamhetsanläggningar	56 667	13 333
Övriga tjänster	69 979	0
Övriga externa kostnader	10 486	76
Summa övriga externa kostnader	251 612	31 867

Not 5 Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	86 634	7 403
Arbetsgivaravgifter	27 221	2 326
Summa personalkostnader	113 855	9 729

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2019-12-31	2018-12-31
Entreprenören enligt avtal	0	253 279
Summa finansiella intäkter	0	253 279

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	276 935 000	0
Inköp	0	103 935 000
Omklassificering	0	173 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 935 000	276 935 000
---	-------------	-------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 238 239	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 238 239	0
--	------------	---

Utgående restvärde enligt plan	275 696 761	276 935 000
---------------------------------------	-------------	-------------

Redovisat värde byggnader	147 350 456	148 588 695
Redovisat värde mark	128 346 305	128 346 305
Summa redovisat värde	275 696 761	276 935 000

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	76 426 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark	38 267 000	31 389 000
	114 693 000	111 189 000

Not 8 Pågående nyanläggning	2019-12-31	2018-12-31
------------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	0	173 000 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-173 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	3 646	25 000
Summa övriga fordringar	3 646	25 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen varmvattenintäkt	48 286	33 782
Upplupna garageintäkter	0	5 200
Upplupna lokalintäkter	0	25 967
Förutbetald IT-kommunikation & TV	41 516	27 678
Förutbetald fastighetsförsäkring	0	5 705
Övriga tjänster	13 837	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 639	98 332

Not 11 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	285 316	1 643 173
Övriga bankkonton	1 361 053	134 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 646 369	1 777 279

Not 12 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 520 000	5 280 000
Amortering efter 5 år	34 720 000	53 400 000
Summa långfristiga skulder	38 240 000	58 680 000

Kreditgivare	Ränta %	Villkorsändring	Amortering 2020	Omförhandlas 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	1,06	2020-10-28	440 000	19 120 000	19 560 000
SEB	1,57	2022-10-28	440 000	0	19 560 000
SEB	1,99	2024-10-28	440 000	0	19 560 000
Summa			1 320 000	19 120 000	58 680 000
Avgår kortfristig del					-20 440 000
Summa långfristiga skulder					38 240 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

u

Not 13 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Skuld Entreprenör	1 301 091	1 531 771
Momsskuld	65 550	0
Övriga skulder	10 276	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 376 917	1 531 771

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	71 752	140 939
Räntekostnader	0	12 833
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	93 440	12 440
Vattenkostnader	21 204	17 922
Sophämtning	0	13 333
Gemensamhetsanläggning	0	13 333
Revisionsarvode	23 000	32 500
Digitala tjänster	13 839	0
Elkostnader	7 457	0
Fjärrvärme	27 413	0
Övriga förutbetalda kostnader	10 874	152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 979	243 452

Not 15 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Föreningens lokalhyresgäster kan komma att påverkas negativt om Coronapandemin dra ut på tiden, vilket i sin tur på sikt kan påverka föreningen.

Göteborg den 22/5 2020
Bostadsrättsföreningen Södra Nova



Kristina Stenvall
Ordförande

Hamoun Aria

Hamoun Aria
Ledamot



Håkan Johansson
Ledamot



Nick Kolbiha
Ledamot



Niclas Winbladh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 2020

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor