

ÅRSREDOVISNING
Avseende Brf. Nordalf
redovisningsperiod
2016-01-01 – 2016-12-31



&
KALLELSE
till
Ordinarie föreningsstämma
Måndag den 24/4 2017 kl. 18.00
På Restaurang Manfreds
Nordenskiöldsgatan

Kallelse till
BRF Nordalfs ordinarie föreningsstämma
Dag: måndagen den 24/4 2017 kl. 18.00
Plats: Restaurang Manfreds, Nordenskiöldsgatan

Föreningen bjuder på mat

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Val av sekreterare
5. Val av justeringsmän
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Upprättande av närvaroförteckning
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning 2016
11. Fråga om arvode till styrelseledamöter
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Förslag till budget för år 2017.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Underhållsplanen
18. information om renoveringen.
19. ÖVRIGA FRÅGOR
20. Stämman avslutas.

Välkomna!

Styrelsen

OBS! Anmäl till styrelsen om mat önskas!! Du som vill ha fisk anmäl detta till Ulla. Detta för att man måste ta hem fisk extra om man vill ha det. Ring Ulla T 7757312 kvällstid, eller skicka mail till ullatina@hotmail.com Sista anmälningsdag 11/4 om ni vill ha mat.



**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nordalf
Org. nr. 716408-5297
Olivedal 8:5**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Vår fastighet byggdes år 1906.

Bostadsrättsföreningen bildades 1979.

Föreningen består av 27 hushåll och 4 lokaler.

Fastighetens totala area 2988 kvm. Bo area 2218 kvm. Lokal arean 284 kvm.

Bruks area 2502 kvm.

Vid förra årsstämman den 15 april valdes följande till styrelse

Ordinarie	Ulla Höök, ordf. Ola Lindskog Anette Runsten Elisabeth Hörnsten Göran Börjesson
Suppleanter	Johan Kylanfeldt Tim Adlerstråhle
Revisorer	Gillis Åström Tomas Karlström
Revisors suppleant	Martin Bergenstein

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april. Mötet samlade 26 medlemmar.
Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsesammanträden.

UH *AK*

Nya medlemmar under året:

Inga

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jenny Wassgren.

Tekniska förvaltningen

Har skötts av styrelsen .

Fastigheten

Ettorna har fått sina nya balkonger på plats.

Vi har fått portarna, butiksdörrar och den öppna gången mellan gården och Alfhemsgatan renoverade.

Hissen har genomgått en större reparation och skall förhoppningsvis gå mjukt och bra i flera år framöver.

De nya stadgarna har officiellt gått igenom och finns nu registrerade hos berörd myndighet.

Vi har anlitat ett städbolag som sköter trappstädningen åt oss.

Den extremt svårhittade vattenläckan i källaren på 1b verkar antligen vara åtgärdad.

Wega Samfällighetsförening (som bl. a. har hand om gården och soporna). Där har andelstalen räknats om, vilket har lett till att vår avgift har sänkts.

Ett gammalt lån har förfallit vilket gjort att vi kunnat lägga om det till en mycket fördelaktig ränta.

En revidering av underhållsplanen har gjorts.

Ekonomisk berättelse Brf Nordalf räkenskapsåret 2016

Det stora underhållsprojektet för året var målning av portar och butiksfönster samt byte av beslag mm. Kostnaden för detta hamnade på knappa 120 000 kr vilket var något lägre än budgeterat. Målningen av gången in till gården gjordes i vår regi men bekostades av Wega samfällighet.

Det finns inga större planerade underhåll de närmaste åren förutom fasadrenoveringen som kommer att göras nu under våren/sommaren och som vi har sparat ihop pengar till.

Därmed såg vi att det fanns utrymme att sänka årsavgifterna med 15 % vilket genomfördes vid årsskiftet samt även upphandla städning av trapphusen.

I december kunde vi lösa ett lån hos Nordea på cirka 3,5 miljoner och flytta det till Handelsbanken och därmed få ner räntan drygt 2 % vilket ger en minskad räntekostnad på drygt 70 000 per år med nuvarande ränteläge.

I nuläget har vi kvar ett lån hos Nordea på cirka 3,5 miljoner till cirka 3,3 % ränta (går ut i december 2019).

Vi har ca 9 miljoner i lån hos Nordea som fördelar sig på ca 6 miljoner på rörlig ränta till för närvarande 0,95 % samt ca 3 miljoner bundet 1 år till 0,9 % ränta.

Värmekostnaden har vi nu haft ett år på verklig förbrukning sedan vårt förra 5-åriga fasta avtal löpte ut. Jämfört med vad ett nytt fast 5-årigt avtal skulle ha kostat så har valet av kostnad på löpande räkning fallit väl ut.

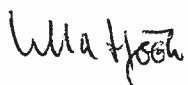
Vattenkostnaden har dock ökat väl mycket jämfört med tidigare år så vi håller på att försöka utreda orsaken.

Omräkningen av andelstalen i Wega samfällighet kommer uppskattningsvis att ge oss en lägre kostnad på 15-20 000 kr per år.

Kostnaderna och intäkterna har i det stora hela följt budget under året.

**Bilagor:
Budget
Resultaträkning
Balansräkning**

Göteborg den 24 april 2017



Ulla Höök



Anette Runsten

Ola Lindskog



Elisabeth Hörnsten

Göran Börjesson

BALANSRAPPORT EUBAS ÅRL

Nordalf

Utskriftsdatum: 17-03-14 14:03 /Jenny

Räkenskapsår: 1601 - 1612

Period: 16-01 - 16-12

Balansrapport EUBAS ÅRL

Sida 1

Konto Namn	IB År	Ing saldo 16-01	Förändring	UB 16-12	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
1110	Byggnader	14 490 196,00	14 490 196,00	0,00	14 490 196,00
1111	Grundförstärkning	6 250 085,00	6 250 085,00	0,00	6 250 085,00
1112	Tak	1 530 424,00	1 530 424,00	0,00	1 530 424,00
1113	Trapphus	842 747,00	842 747,00	0,00	842 747,00
1114	Målning av portar	0,00	0,00	118 971,00	118 971,00
1115	Ack avskrivningar målning av p	0,00	0,00	-4 759,00	-4 759,00
1116	Ack avskrivning trapphus	-33 710,00	-33 710,00	-33 710,00	-67 420,00
1117	Ack avskrivningar tak	-91 826,00	-91 826,00	-30 608,00	-122 434,00
1118	Ack avskrivningar grundförstärk	-249 652,00	-249 652,00	-62 501,00	-312 153,00
1119	Ack avskrivningar byggnader	-5 898 174,00	-5 898 174,00	-144 902,00	-6 043 076,00
Summa anläggningstillgångar		16 840 090,00	16 840 090,00	-157 509,00	16 682 581,00
Omsättningstillgångar					
1630	Skattekonto	166,00	166,00	748,00	914,00
1730	Förutbetalda försäkringspremie	32 092,00	32 092,00	-32 092,00	0,00
1790	Övr förutbet kostnader/upplupn.	7 234,00	7 234,00	26 905,00	34 139,00
1910	Kassa	17,00	17,00	0,00	17,00
1930	Nordea direktkonto	25 842,73	25 842,73	-4 756,70	21 086,03
1935	Handelsbanken affärskonto	441 951,82	441 951,82	209 115,00	651 066,82
Summa omsättningstillgångar		507 303,55	507 303,55	199 919,30	707 222,85
SUMMA TILLGÅNGAR		17 347 393,55	17 347 393,55	42 410,30	17 389 803,85
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Eget kapital					
2083	Inbetalda insatser	-679 699,00	-679 699,00	0,00	-679 699,00
2084	Upplåtelseavgifter	-918 800,00	-918 800,00	0,00	-918 800,00
2088	Fond för yttre underhåll	-379 849,00	-379 849,00	-10 000,00	-389 849,00
2089	Dispositionsfond	-438 999,38	-438 999,38	0,00	-438 999,38
2091	Balanserad vinst eller förlust	-1 650 077,35	-1 650 077,35	0,00	-1 650 077,35
2099	Årets resultat	-255 195,82	-255 195,82	0,00	-255 195,82
Summa eget kapital		-4 322 620,55	-4 322 620,55	-10 000,00	-4 332 620,55
Beräknat resultat		0,00	0,00	-252 218,30	-252 218,30
Långfristiga skulder					
2338	Anna	0,00	0,00	-340,00	-340,00
2350	Lån Handelsbanken	-5 813 000,00	-5 813 000,00	-3 268 750,00	-9 081 750,00
2353	Nordea 3978 86 37523	-3 568 750,00	-3 568 750,00	3 568 750,00	0,00
2354	Nordea 3978 85 98722	-3 400 000,00	-3 400 000,00	0,00	-3 400 000,00
Summa långfristiga skulder		-12 781 750,00	-12 781 750,00	299 660,00	-12 482 090,00
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	0,00	0,00	-54 761,00	-54 761,00
2510	Betald preliminärskatt	-60 449,00	-60 449,00	0,00	-60 449,00

BALANSRAPPORT EUBAS ÅRL

Nordalf

Utskriftsdatum: 17-03-14 14:03 /Jenny
Räkenskapsår: 1601 - 1612
Period: 16-01 - 16-12
Balansrapport EUBAS ÅRL

Sida 2

Konto Namn	IB	År Ing saldo 16-01	Förändring	UB 16-12
2970 Förutbetalda årsavgifter och hyr	-130 863,00	-130 863,00	3 535,00	-127 328,00
2990 Upplupna kostnader	-51 711,00	-51 711,00	-28 626,00	-80 337,00
Summa kortfristiga skulder	-243 023,00	-243 023,00	-79 852,00	-322 875,00
SUMMA SKULDER	-13 024 773,00	-13 024 773,00	219 808,00	-12 804 965,00
SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL	-17 347 393,55	-17 347 393,55	-42 410,30	-17 389 803,85

RESULTATRAPPORT EUBAS ÅRL

Nordalf

Utskriftsdatum: 17-03-14 14:04 /Jenny

Räkenskapsår: 1601 - 1612

Period: 16-01 - 16-12

Resultatrapport EUBAS ÅRL

Sida 1

Konto Namn	Period	Period föreg	Årsbudget	
RÖRELSENS INTÄKTER				
Försäljning				
3010	Årsavgifter	1 404 852,00	1 404 852,00	1 404 852,00
3020	Lokalhyror	358 986,00	339 346,00	358 986,00
3021	Fastighetsskatt från lokaler	24 096,00	24 102,00	24 102,00
3680	Andrahandsuthyrning	7 290,00	1 145,00	5 000,00
3690	Överlåtelseavgifter	1 112,00	965,00	0,00
3740	Öres- och kronutjämning	0,00	-0,68	0,00
Summa försäljning		1 796 336,00	1 770 409,32	1 792 940,00
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 796 336,00	1 770 409,32	1 792 940,00
BRUTTOVINST		1 796 336,00	1 770 409,32	1 792 940,00
Övriga kostnader				
5120	El	-32 920,00	-33 166,00	-35 000,00
5130	Värme	-274 956,00	-249 160,00	-320 000,00
5140	Vatten och avlopp	-103 849,00	-72 419,00	-73 000,00
5150	Kabel-tv	-28 936,00	-28 916,00	29 000,00
5155	Hiss	-132 053,00	-35 237,00	-30 000,00
5160	Städning och renhållning	-14 064,00	-11 677,00	0,00
5170	Reparation av fastighet (oförutsett)	-38 777,00	-191 587,32	-125 000,00
5171	Reparation och underhåll uthyrda lokaler	0,00	-5 187,18	-10 000,00
5174	Underhåll av fastighet	-60 044,00	-31 233,00	-310 000,00
5181	Avgift Wega - medlemsavgift, sophantering	-66 280,45	-62 727,20	-63 000,00
5182	Avgift Wega - allmänna kostnader	-40 445,55	-42 756,80	-43 000,00
5190	Övriga fastighetskostnader	-24 814,00	-10 653,00	-11 000,00
5191	Fastighetsskatt	-57 671,00	-56 969,00	-57 000,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-32 092,00	-30 381,00	-31 000,00
5460	Förbrukningsmaterial (städ)	-18,00	0,00	-500,00
6070	Representation	-10 306,00	-9 533,00	-10 000,00
6110	Kontorsmateriel	0,00	-264,00	-500,00
6400	Förvaltningskostnader	-35 830,00	-38 180,00	-38 000,00
6570	Bankkostnader	-4 383,00	-4 332,00	-2 500,00
6970	Tidningar, tidskrifter/facklitteratur	-318,00	0,00	-500,00
Summa övriga kostnader		-957 757,00	-914 378,50	-1 131 000,00
Arbetskraft				
7240	Styrelsearvoden	-30 000,00	-30 000,00	-30 000,00
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-4 908,00	-3 063,00	-3 000,00
Summa arbetskraft		-34 908,00	-33 063,00	-33 000,00
RÖRELSENS KOSTNADER		-992 665,00	-947 441,50	-1 164 000,00
RESULTAT FÖRE AVSKR		803 671,00	822 967,82	628 940,00
Avskrivningar				
7820	Avskrivningar byggnader/markanläggningar	-276 480,00	-271 722,00	-282 000,00
Summa avskrivningar		-276 480,00	-271 722,00	-282 000,00

RESULTATRAPPORT EUBAS ÅRL

Nordalf

Utskriftsdatum: 17-03-14 14:04 /Jenny

Räkenskapsår: 1601 - 1612

Period: 16-01 - 16-12

Resultatrapport EUBAS ÅRL

Sida 2

Konto Namn	Period	Period föreg	Årsbudget
Finansiella intäkter/kostn			
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	119,00	94,00	0,00
8400 Räntekostnader	-265 091,70	-286 144,00	-286 000,00
Summa finans intäkter/kostn	-264 972,70	-286 050,00	-286 000,00
Bokslutsdispositioner			
8860 Avsättning yttre fond	-10 000,00	-10 000,00	-10 000,00
Summa bokslutsdispositioner	-10 000,00	-10 000,00	-10 000,00
RESULTAT FÖRE SKATT	252 218,30	255 195,82	50 940,00
Årets resultat			
8999 Årets resultat	0,00	-255 195,82	0,00
Summa årets resultat	0,00	-255 195,82	0,00
BERÄKNAT RESULTAT	252 218,30	0,00	50 940,00

BRF Nordalf - budget 2017

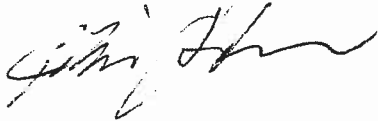
	Budget 2016	Utfall 2016	Budget 2017
Medlemsavgifter	1 404 852	1 404 852	1 194 096
Lokalhyror	358 986	358 986	366 357
Fastighetsskatt från lokaler	24 102	24 096	24 096
Andrahandsuthyrning	5 000	7 290	3 000
Överlåtelseavgifter		1 112	
Summa intäkter	1 792 940	1 796 336	1 587 549
El	35 000	32 920	34 000
Värme	320 000	274 956	275 000
Vatten o avlopp	73 000	103 849	105 000
Kabel-TV	29 000	28 936	29 000
Hiss	30 000	132 053	30 000
Städning		14 064	34 000
Reparation av fastighet (oförutsett)	125 000	38 777	125 000
Underhåll av fastighet	310 000	179 015	1 100 045
Överflyttas till anläggningstillgångar	- 250 000	- 118 971	- 1 100 000
Reparation och underhåll uthyrda lokaler	10 000		35 000
Avgift Wega - medlemsavgift, sophantering	63 000	66 280	55 000
Avgift Wega - allmänna kostnader	43 000	40 446	33 000
Övriga fastighetskostnader	11 000	24 814	11 000
Fastighetsskatt	57 000	57 671	58 000
Försäkringspremier fastighet	31 000	32 092	32 000
Städmaterial	500	18	
Representation	10 000	10 306	10 000
Kontorsmaterial	500		500
Förvaltningskostnader	38 000	35 830	38 000
Bankkostnader	2 500	4 383	2 500
Tidningar, facklitteratur	500	318	500
Styrelsearvode	30 000	30 000	30 000
Sociala avgifter	3 000	4 908	6 000
Avskrivningar	282 000	276 480	350 000
Ränteintäkter		- 119	
Räntekostnader	286 000	265 092	195 000
Avsättning yttre fond	10 000	10 000	10 000
Summa kostnader	1 550 000	1 544 118	1 498 545
Summa kostnader	1 550 000	1 544 118	1 498 545
Resultat	242 940	252 218	89 004

REVISIONSBERÄTTELSE BRF NORDALF FÖR ÅR 2016.

Vi har granskat bokföring och redovisning för 2016 och funnit att den är utförd enligt god redovisningssed. Vi tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Göteborg den 22 april 2017

Gillis Åström



Martin Bergenstein

