

ÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÅRSREDOVISNING

2018

BRF NORDALF

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDALF, ORG.NR 716408-5297  
STYRELSEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDALF FÅR HÄRMED  
AVGE ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Fastigheten byggdes år 1906.  
Bostadsrättsföreningen bildades 1979.  
Föreningen består av 27 hushåll.  
Föreningen har sitt säte i Göteborg.

## STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

### Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Ulla Höök, ordförande fram till aug. 2018	2020
Annette Runsten, ordförande från sept. 2018	2020
Johan Kylanfelt	2020
Göran Börjesson	2020
Pia Olsson	2019
Johanna Elam	2019

### Styrelsesuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

Anna Hermansson	2019
-----------------	------

### Ordinarie revisorer Valda t.o.m. årsstämman

Gillis Åström	2019
Martin Bergenstein	2019

### Revisorssuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

Camilla Volmefjord	2019
--------------------	------

### Valberedning Valda t.o.m. årsstämman

Jan Sjöblom	2019
-------------	------

### Övriga funktionärsposter som tillkom under verksamhetsåret 2018

Charlotta Andersson, Koordinator  
Jan Eneroth, Hustomte  
Lisa Kylanfelt, Trivseltomte

## FASTIGHET

Fastigheten består av 27 lägenheter och 4 lokaler.  
Fastighetens totala area är 2 988 kvm. Bruksarean är 2 502 kvm varav boarean är 2 218 kvm och lokalarean är 284 kvm.  
Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 54 933 000 kr.

## UNDERHÅLL DE SENASTE ÅREN

- 2012 Grundförstärkning
- 2013 Nytt plåttak
- 2015 Målning av trapphusen
- 2016 Målning av entréportar
- 2017 Målning av fasad, fönster och balkonger mot innergården samt målning av balkonger mot gatan
- 2018 Uppfräschning av tvättstugan

Föreningens fastighet är i gott skick och underhållsplan finns upprättad.

## KOMMANDE UNDERHÅLL

- Under 2019 sker målning av fönster mot gatan.
- Kommande underhåll på några års sikt är tvätt av tegelfasad mot gatan, bättring av fogar samt målning av den del av taket som inte byttes vid takomläggningen 2013.

## FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.  
Städning av trapphusen skötts av entreprenör.  
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jenny Wassgren.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april. Mötet samlade 29 medlemmar.
- Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsesammanträden.
- Lägenhet 5 på våning 5, Alfhemsgatan 1 B har bytt ägare. Ny medlem är Peter Dahlman.
- Lägenhet 1 på våning 1, Alfhemsgatan 1 B har bytt ägare. Nya medlemmar är Jonathan Lindberg och Mimoza Zeneli.
- Lägenhet 23 på våning 4, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Ny medlem är Marianne Skoglund.
- Vid årsskiftet 2018/2019 lade Cissela ner sin mångåriga verksamhet. Ny hyresgäst i lokalen på hörnet är Magnus Tufvesson som ska bedriva konstgalleri och tatueringstudio.

BRF  
AR PRO

- Våra nya stadgar har registrerats.
- Enligt Miljöförvaltningens föreläggande har Brf Nordalf tillsammans med övriga medlemmar i Wega gjort en bullermätning av tekniska installationer mot gården och på tak. Ett lager på en fläkt har bytts ut. Uppföljning kommer att ske.
- Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är slutförd och de brister som hittades är åtgärdade.
- Tvättstugan har under året fräschats upp med bl a nya bänkar, ny tvättho, ny belysning samt målning av ytskikten.

#### **Omorganisering av styrelsen**

En stor del av styrelsens arbete har präglats av ordförande Ulla Hööks tragiska bortgång.

Då Ulla (med bravur) skötte det mesta på egen hand och hennes frånfalle kom hastigt och oväntat, blev det en tuff övergång för styrelsen. Detta har lett till en kritisk självanalys av hur sårbar vår förening är, när nästan allt arbetet och all information varit bunden till en enskild person. Vi har därför omorganiserat arbetet i styrelsen rejält. Detta har gjorts både för att minska sårbarheten om en liknande situation skulle uppstå och för att vi aldrig kan få tag på en person som orkar göra allt det arbete Ulla gjorde.

Den viktigaste punkten har varit en tydlig fördelning av arbetsuppgifterna, där var och en i styrelsen har ett eget ansvarsområde som man rapporterar om vid styrelsens möten. Vidare har vi inrättat tre extraroller som kan innehas av övriga medlemmar (Koordinator, Hus-tomte och Trivseltomte).

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Lägenhet 20 på våning 3, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Ny medlem är Erik Sinclair.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningens ekonomi är god, årsavgiften sänktes med 5% 2014 och med ytterligare 15% 2017.

Inga höjningar eller sänkningar av årsavgiften är planerade.

#### **FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

##### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 307 533
årets vinst	159 568
	<b>2 467 101</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 467 101
	<b>2 467 101</b>

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

*E. Höök*  
*an Præ.*

# RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 609 680	1 593 846
		<b>1 609 680</b>	<b>1 593 846</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader			
Övriga kostnader	4	-845 356	-831 651
Personalkostnader		-19 628	-14 614
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-34 908	-36 414
		-345 713	-345 713
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 245 605</b>	<b>-1 228 392</b>
		<b>364 075</b>	<b>365 454</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 508	-205 414
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-194 508</b>	<b>-205 413</b>
		<b>169 567</b>	<b>160 041</b>
Bokslutsdispositioner			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>159 567</b>	<b>150 041</b>
		<b>159 568</b>	<b>150 042</b>

SB E  
akr P.O.

# BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	17 029 644	17 375 357
		17 029 644	17 375 357
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 029 644	17 375 357
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		124	5 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 543	28 472
		23 667	34 338
Kassa och bank		998 651	479 465
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 022 318	513 803
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 051 962	17 889 160

S  
DE  
AR  
700.

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	679 699	679 699
Upplåtelseavgifter	918 800	918 800
Fond för yttre underhåll	409 849	399 849
Dispositionsfond	438 999	438 999
	<b>2 437 347</b>	<b>2 447 347</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	2 307 533	2 157 491
Årets resultat	159 568	150 042
	<b>2 467 101</b>	<b>2 307 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 914 448</b>	<b>4 744 880</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 881 750	12 881 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 881 750</b>	<b>12 881 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	20 345	39 739
Aktuella skatteskulder	60 449	60 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 970	162 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>255 764</b>	<b>262 530</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 051 962</b>	<b>17 889 160</b>

Handwritten signatures and initials, including "S", "ATR", and "P.O."

# NOTER

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och 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.

### SKATTER

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä 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.

## NOT 1 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 270 912	23 232 423
Inköp		1 038 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 270 912	24 270 912
Ingående avskrivningar	-6 895 555	-6 549 842
Årets avskrivningar	-345 713	-345 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 241 268	-6 895 555
Utgående redovisat värde	17 029 644	17 375 357
<b>Summa</b>		

## NOT 2 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Byggnad och grundförstärkning	1 %
Tak	2 %
Målning av trapphus och portar	4 %
Fasadmålning	6,7 %

## NOT 3 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 194 108	-1 194 108
Andrahandsuthyrning	-2 676	-7 044
Överlåtelseavgifter	-3 384	-2 240
Hyror lokaler	-384 180	-366 357
Fastighetsskatt från lokaler	-25 332	-24 096
<b>Summa</b>	<b>-1 609 680</b>	<b>-1 593 845</b>

## NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

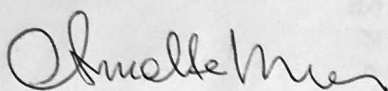
	2018	2017
El	35 731	32 327
Värme	282 449	261 720
Vatten och avlopp	48 961	82 660
Kabel-tv	29 961	29 343
Hiss	12 833	6 717
Städning	38 164	36 087
Reparationer samt mindre underhåll	169 428	159 773
Wega	85 122	92 060
Fastighetsförsäkring	36 982	30 585
Övriga fastighetskostnader	8 386	7 083
Fastighetsskatt	60 835	59 566
Förvaltningskostnader	36 504	33 730
<b>Summa</b>	<b>845 356</b>	<b>831 651</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

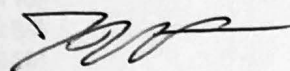
# SIGNATURER

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

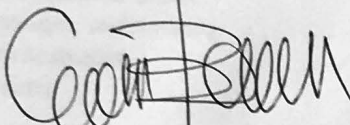
Göteborg




Annette Runsten  
Ordförande



Johan Kylenfelt



Göran Börjesson



Johanna Elam



Pia Olsson

