

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen **Nordalf**



FLERA REKORD UNDER PANDEMIÅRET

Det gångna året har varit händelserikt och minst sagt utmanande på många olika sätt. Utbrottet av Coronapandemin har fått en oerhört stark påverkan på både den enskilda människan och samhället i stort men Brf Nordalf har kunnat stå stabilt genom krisen.

För Brf. Nordalf är det viktigaste att fortsätta vara en attraktiv och trivsamt förening där vi alla kan njuta av våra vackra lägenheter och miljön runt omkring oss. Att vi kan känna trygghet i förvaltningen av fastigheten och dessutom bibehålla en stark och stabil ekonomi.

Trots turbulens och osäkerhet har vi under året fortsatt att utvecklas och slagit flera rekord. Med en mål-inriktad förhandling lyckades vi mer än halvera våra räntekostnader! Dessutom kunde vi besluta om en rekordsänkning av våra månadsavgifter med 35%.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Styrelsen och medlemmar har gemensamt jobbat hårt och smart mot långsiktiga och hållbara förändringar och lösningar. Bland annat anlätades en energikonsult för att analysera möjligheter och effekter av att installera solceller på taket, bergvärme, ledbelysning etc.

Energikonsulten avrådde dock från installation av solceller för närvarande, bl.a. eftersom möjligheten till statliga bidrag för installation redan var förbrukat för året. Likaså bedömer denna att det inte skulle vara lönsamt att installera LED-lampor i huset. Även bergvärme avråddes. Energikonsulternas sammantagna slutsats efter att ha räknat på kostnader och vinster är, utifrån hur förutsättningarna ser ut idag, att det inte skulle vara lönsamt.

Däremot kan föreningen spara energi och pengar genom att vidta åtgärder för att öka effekten i det system som föreningen redan har idag, såsom injustering av värmesystem, nya inomhusgivare och, om möjligt, byte av växlarna. Detta ligger nu i planen.

REKORDMÅNGA MEDLEMSBYTEN

Brf. Nordalf är en mycket attraktiv förening och under 2020 kunde vi hälsa fem (!) nya medlemshushåll välkomna till oss. Flera försäljningar skedde med rekordsummor i området, vilket långsiktigt bevisar attraktionsvärdet på vår förening och fastighet. Vi kan alla klappa oss på axeln och vara stolta att vara en del av det.

PANDEMINS PÅVERKAN

Sedan början av våren 2020 har världen präglats av den pågående pandemin. Förutom de som direkt insjuknar är det, på det ekonomiska planet, väldigt ledsamt att se alla som indirekt drabbas i sina verksamheter. I området har vi kunnat se flera näringsidkare som tvingats slå igen. Våra verksamheter här i huset har glädjande nog lyckats överleva. Endast ett byte har skett, dock ej pga. pandemin.

Våra mycket uppskattade medlemsträffar tvingades vi dock ställa in eller förändra. Vi hoppas på fint väder i år igen för vår årsstämma i Slottsskogen och ser fram emot när vi kan träffas åter för trevliga och effektiva städdagar samt medlemsmiddagen på anrika Manfreds.

MED EN MÅLINRIKTAD FÖRHANDLING LYCKADES VI MER ÄN HALVERA VÅRA RÄNTEKOSTNADER! DESSUTOM KUNDE VI BESLUTA OM EN REKORDSÄNKNING AV VÅRA MÅNADS-AVGIFTER MED 35%.

ENGAGEMANG

Sist men inte minst vill jag ta tillfälle att rikta ett stort TACK till en dedikerad och engagerad styrelse samt övriga medlemmar som bidrar till att Brf.Nordalf förblir den bästa boendemiljön och tack för ert förtroende som ordförande.

Framtiden är ljus och fylld av möjligheter.

Pia Olsson
Ordförande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nordalf, 716408-5297, med säte i Göteborg,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FASTIGHETEN

Fastigheten består av 27 lägenheter och 4 lokaler.

Fastighetens totala area är 2 988 kvm. Bruks-
arean är 2 502 kvm varav boarean är 2 218 kvm
och lokalarean är 284 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets
utgång 68 307 000 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 inner-
gården samt målning av balkonger mot gatan
- 2018 Uppfräschning av tvättstugan
- 2019 Målning av fönster mot gatan

Föreningens fastighet är i gott skick och underhållsplan
finns upprättad.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Planerat underhåll innevarande år är bland annat:

- Byte av termostater och justering av fjärrvärme-
centralen
- Byte av takfläktar
- Fuktkontroll av Anticimex

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

- Årsstämman hölls utomhus i Slottskogen den 8 juni 2020. Mötet samlade 19 medlemmar.
- Under året har 9 protokollförda styrelsemöten hållits.
- Fjärrvärme, el och ventilation har tittats över. Möjligheten till att installera bergvärme har undersökts men efter vidare utredning kan vi konstatera att en uppgradering av befintlig fjärrvärmecentral är mer kostnadseffektiv och lönsam. Det innebär att vi kommer byta termostatventiler, injustera alla element samt koppla upp vår anläggning digitalt, så vi kan följa förbrukning i realtid. Vi kommer också byta ut samtliga takfläktar i samband med detta och koppla upp även dessa digitalt. Projektet var planerat att ske under 2020 men pga olika omständigheter och corona så kommer detta istället ske under 2021.
- En spricka mellan vår fastighet och grannfastigheten har åtgärdats.
- Alla lägenheter pryds nu av likadana namnskyltar.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Valda t o m årsstämman

Ordinarie styrelseledamöter

Pia Olsson, ordförande	2021
Jonatan Lidberg	2021
Erik Sinclair	2021
Johanna Elam	2021
Johan Kylenfelt	2022
Fabian Edeland	2022

Styrelsesuppleant

Annette Runsten	2022
-----------------	------

Ordinarie revisorer

Gillis Åström	2021
Martin Bergenstein	2021

Revisorssuppleant

Ola Lindskog	2021
--------------	------

Valberedning

Jan Sjöblom	2021
-------------	------

Övriga funktionärposter

Jan Eneroth, hustomte
Lisa Kylenfelt, trivseltomte



FLERA LÄGENHETER HAR BYTT ÄGARE:

Lägenhet 7 vån 1, Alfhemsgatan 1 A har bytt ägare. Nya medlemmar är Marie och Anders Osberg.

Lägenhet 10 vån 3, Alfhemsgatan 1 A har bytt ägare. Nygamla medlemmar är Lisa och Johan Kylenfelt.

Lägenhet 11 vån 3, Alfhemsgatan 1 A har bytt ägare. Nya medlemmar är Anna Kosovic och Niklas Andersson.

Lägenhet 22 vån 4, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Nya medlemmar är Sarah Börjesson och Erik Nordenberg

Lägenhet 24 vån 5, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Nya medlemmar är Susanne och Lars-Åke Bylander. De flyttar in i februari 2021.

Lägenhet 27 på vindsvåningen har bytt ägare. Ny medlem är Fredrik Edeland.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Anticimex har gjort fuktkontroll i hela fastigheten och glädjande nog så är det konstaterat att huset inte är angripet av hussvamp eller fuktskador.

FÖRENINGENS EKONOMI

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

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften från och med maj 2021 med 35%. Sänkningen kan göras tack vare att räntekostnader har halverats, lokalhyresintäkterna förväntas öka och inga kostsamma underhåll är planerade de kommande 5 åren samtidigt som det finns en god likviditet i kassan.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST ELLER FÖRLUST

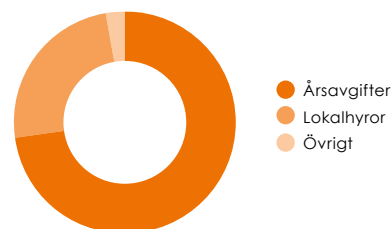
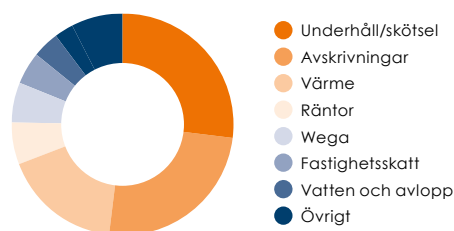
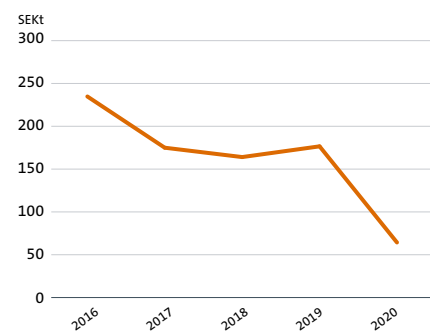
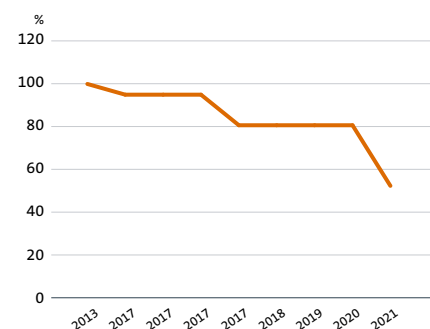
Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	2 469 990
årets resultat	58 016
Totalt	2 528 006

disponeras så att i ny räkning balanseras	2 528 006
Summa	2 528 006

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

FÖRENINGENS INTÄKTER, %**FÖRENINGENS KOSTNADER, %****RÄNTEKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS LÅN****ÅRSAVGIFTENS UTVECKLING FÖR BOENDE**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
Rörelsens intäkter	6		
Årsavgifter och hyror		1 638 322	1 620 029
		1 638 322	1 620 029
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 050 680	-957 857
Övriga kostnader		-5 100	-16 661
Personalkostnader		-33 065	-39 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-386 137	-386 137
Rörelseresultat		163 340	219 955
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-95 323	-207 066
Resultat efter finansiella poster		68 017	12 889
Bokslutsdispositioner		-10 000	-10 000
Resultat före skatt		58 017	2 889
Årets resultat		58 017	2 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 661 607	17 047 744
		16 661 607	17 047 744
Summa anläggningstillgångar		16 661 607	17 047 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		8 659	0
Övriga fordringar		18	2 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 754	23 643
		35 431	25 718
<i>Kassa och bank</i>		1 475 371	971 272
Summa omsättningstillgångar		1 510 802	996 990
SUMMA TILLGÅNGAR		18 172 409	18 044 734

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		679 699	679 699
Upplåtelseavgifter		918 800	918 800
Dispositionsfond		438 999	438 999
Fond för yttre underhåll		429 849	419 849
		2 467 347	2 457 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 469 990	2 467 101
Årets resultat		58 017	2 889
		2 528 007	2 469 990
Summa eget kapital		4 995 354	4 927 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 881 750	12 881 750
		12 881 750	12 881 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 348	20 323
Skatteskulder		0	60 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 957	154 875
		295 305	235 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 172 409	18 044 734

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

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

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
El	38 556	31 817
Värme	263 753	274 133
Vatten och avlopp	63 168	55 818
Kabel-tv	31 093	30 652
Hiss	9 421	10 505
Reparationer och underhåll	362 597	286 295
Städning	40 064	37 311
Wega	91 540	84 303
Fastighetsförsäkring	41 977	37 761
Övriga fastighetskostnader	9 391	14 278
Fastighetsskatt	70 249	61 429
Förvaltningskostnader	28 872	33 554
Summa	1 050 681	957 856

NOT 3 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Räntekostnader	95 323	207 066
Summa	95 323	207 066

NOT 4 BYGGNADER OCH MARK

	2020	2019
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 675 149	24 270 912
Nyanskaffningar		404 237
Vid årets slut	24 675 149	24 675 149
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 627 405	-7 241 268
Årets avskrivning	-386 137	-386 137
Vid årets slut	-8 013 542	-7 627 405
Redovisat värde vid årets slut	16 661 607	17 047 744

NOT 5 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

AVSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Procent
Byggnad och grundförstärkning	1
Tak	2
Målning av trapphus och portar	4
Fasadmålning	6,7
Fönstermålning mot gatan	10

NOT 6 ÅRSavgifter OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 194 108	1 194 108
Lokalhyror	403 116	398 340
Fastighetsskatt från lokaler	25 332	25 332
Andrahandsuthyrning	8 668	1 087
Överlåtelseavgifter	7 098	1 162
Summa	1 638 322	1 620 029

Underskrifter

Göteborg, 23 april

Pia Olsson
Styrelseordförande

Jonatan Lidberg

Erik Sinclair

Johanna Elam

Johan Kylenfelt

Fabian Edeland

Budget 2021

	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2021
Medlemsavgifter	1 194 108	1 194 108	915 476
Lokalhyror	403 116	403 116	401 508
Fastighetsskatt från lokaler	25 332	25 332	40 832
Andrahandsuthyrning		8 668	
Överlåtelseavgifter		7 098	
Summa intäkter	1 622 556	1 638 322	1 357 816
El	34 000	38 556	45 000
Värme	285 000	263 753	285 000
Vatten o avlopp	60 000	63 168	65 000
Kabel-TV	31 000	31 093	31 100
Hiss	20 000	9 421	20 000
Städning	40 000	40 064	46 000
Trädgårdsskötsel	10 000	3 434	10 000
Reparation av fastighet (oförutsett)	125 000	184 852	125 000
Underhåll av fastighet	2 407 000	177 745	870 000
Överflyttas till anläggningstillgångar	-2 150 000		-700 000
Reparation och underhåll uthyrda lokaler	10 000		10 000
Avgift Wega - medlemsavgift, sophantering	50 000	62 650	63 000
Avgift Wega - allmänna kostnader	37 000	28 890	29 000
Övriga fastighetskostnader	10 000	5 019	5 000
Fastighetsskatt	61 000	70 249	70 249
Försäkringspremier fastighet	38 000	41 977	43 000
Representation	15 000	3 399	15 000
Kontorsmaterial	500	938	500
Förvaltningskostnader	36 000	28 872	36 000
Bankkostnader	1 250	1 250	1 250
Tidningar, facklitteratur	500	451	500
Styrelsearvode	30 000	30 002	30 000
Sociala avgifter	9 500	3 063	9 500
Avskrivningar	529 470	386 137	421 137
Räntekostnader	110 000	95 323	75 000
Avsättning yttre fond	10 000	10 000	10 000
Summa kostnader	1 810 220	1 580 306	1 616 236
Resultat	-187 664	58 017	-258 420