

Årsredovisning

2019

Brf Nordalf

# Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Nordalf, org.nr 716408-5297

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nordalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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

Annette Runsten, ordförande	2020
Johan Kylenfelt	2020
Göran Börjesson	2020
Pia Olsson	2021
Erik Sinclair	2021
Jonatan Lidberg	2021

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

Johanna Elam	2021
--------------	------

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

Gillis Åström	2020
Martin Bergenstein	2020

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

Camilla Volmefjord	2020
--------------------	------

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

Jan Sjöblom	2020
-------------	------

### Övriga funktionärsposter

Charlotta Andersson, Koordinator  
Jan Eneroth, Hustomte  
Lisa Kylenfelt, 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 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 innergården 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:

- Nya dörrskyltar
- Bergvärme
- Byte av termostatventiler
- Injustering av radiatorkrets

## 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 05 maj. Mötet samlade 24 medlemmar.
- Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsesammanträden.
- Lägenhet 20 på våning 3, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Ny medlem är Erik Sinclair.
- Lägenhet 28 på vindsvåningen, Alfhemsgatan 1 A har bytt ägare. Nya medlemmar är Fabian Edeland och Anouka Ranby.
- Årets största projekt har varit fönstermålningen ut mot gatan.

- Vi har fått nya entré- och anslagstavlor.
- Lagning av trasigt avloppsrör under cykelkällaren är utfört.
- Vi har underhållspolat avloppsnätet i syfte att förbättra cirkulationen i ledningarna och öka livslängden på dem.
- Tack vare medlemsinsatser så har vår trädgård blivit ännu finare och gemensamma utrymmen har rensats upp.
- Den sista ränteswapen som vi hade i Nordea löpte ut i december och avslutades. Alla lån i Nordea är nu avslutade och överflyttade till Handelsbanken till en mycket förmånligare ränta. Räntan i Handelsbanken har dessutom förhandlats ner så kommande år räknar vi med en halvering av räntekostnaderna jämfört med 2019.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhet 18 på våning 2, Nordenskiöldsgatan 22 har bytt ägare. Ny medlem är Marek Meristo.

### 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	2 467 101
årets vinst	2 889
	<b>2 469 990</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 469 990
	<b>2 469 990</b>

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

# RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 620 028	1 609 680
		<b>1 620 028</b>	<b>1 609 680</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-957 857	-845 356
Övriga kostnader		-16 660	-19 628
Personalkostnader		-39 419	-34 908
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-386 137	-345 713
		<b>-1 400 073</b>	<b>-1 245 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>219 955</b>	<b>364 075</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 066	-194 508
		-207 066	-194 508
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 889</b>	<b>169 567</b>
Bokslutsdispositioner		-10 000	-10 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 889</b>	<b>159 567</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 889</b>	<b>159 568</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	17 047 744	17 029 644
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 047 744</b>	<b>17 029 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 075	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 643	23 543
		<b>25 718</b>	<b>23 667</b>
		971 272	998 651
<i>Kassa och bank</i>		971 272	998 651
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>996 990</b>	<b>1 022 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 044 734</b>	<b>18 051 962</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<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	419 849	409 849
Dispositionsfond	438 999	438 999
	<b>2 457 347</b>	<b>2 447 347</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	2 467 101	2 307 533
Årets resultat	2 889	159 568
	<b>2 469 990</b>	<b>2 467 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 927 337</b>	<b>4 914 448</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	20 323	20 345
Aktuella skatteskulder	60 449	60 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 875	174 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>235 647</b>	<b>255 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 044 734</b>	<b>18 051 962</b>

# 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 (äkte 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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 270 912	24 270 912
Inköp	404 237	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 675 149</b>	<b>24 270 912</b>
Ingående avskrivningar	-7 241 268	-6 895 555
Årets avskrivningar	-386 137	-345 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 627 405	-7 241 268
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 047 744</b>	<b>17 029 644</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 %
Fönstermålning mot gatan	10 %

## NOT 3 ÅRSVIGTER OCH HYROR

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-1 194 108	-1 194 108
Andrahandsuthyrning	-1 086	-2 676
Överlåtelseavgifter	-1 162	-3 384
Hyror lokaler	-398 340	-384 180
Fastighetsskatt från lokaler	-25 332	-25 332
	<b>-1 620 028</b>	<b>-1 609 680</b>

## NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
El	31 817	35 731
Värme	274 133	282 449
Vatten och avlopp	55 818	48 961
Kabel-tv	30 652	29 961
Hiss	10 505	12 833
Städning	37 311	38 164
Reparationer samt mindre underhåll	286 295	169 428
Wega	84 303	85 122
Fastighetsförsäkring	37 761	36 982
Övriga fastighetskostnader	14 278	8 386
Fastighetsskatt	61 429	60 835
Förvaltningskostnader	33 554	36 504
	<b>957 856</b>	<b>845 356</b>

# SIGNATURER

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

Göteborg

Annette Runsten  
Ordförande

Johan Kylenfelt

Göran Börjesson

Pia Olsson

Erik Sinclair

Jonatan Lidberg

# BUDGET 2020

Bostadsrättsföreningen Nordalf, org.nr 716408-5297

	Budget 2019	Utfall 2019	Budget 2020
Medlemsavgifter	1 194 108	1 194 108	1 194 108
Lokalhyror	398 340	398 340	403 116
Fastighetsskatt från lokaler	25 332	25 332	25 332
Andrahandsuthyrning		1 087	-19 628
Överlåtelseavgifter		1 162	-34 908
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 617 780</b>	<b>1 620 029</b>	<b>1 622 556</b>
El	36 000	31 817	34 000
Värme	285 000	274 133	285 000
Vatten o avlopp	75 000	55 818	60 000
Kabel-TV	30 000	30 652	31 000
Hiss	20 000	10 505	20 000
Städning	40 000	37 311	40 000
Trädgårdsskötsel		8 880	10 000
Reparation av fastighet (oförutsett)	125 000	163 204	125 000
Underhåll av fastighet	560 000	524 004	2 407 000
Överflyttas till anläggningstillgångar	-400 000	- 404 237	-2 150 000
Reparation och underhåll uthyrda lokaler	10 000	3 325	10 000
Avgift Wega - medlemsavgift, sophantering	53 000	48 671	50 000
Avgift Wega - allmänna kostnader	35 000	35 632	37 000
Övriga fastighetskostnader	10 000	5 398	10 000
Fastighetsskatt	61 000	61 429	61 000
Försäkringspremier fastighet	37 000	37 761	38 000
Representation	15 000	14 538	15 000
Kontorsmaterial	500	-	500
Förvaltningskostnader	36 000	33 554	36 000
Bankkostnader	5 000	1 250	1 250
Tidningar, facklitteratur	500	873	500
Styrelsearvode	30 000	29 995	30 000
Sociala avgifter	9 500	9 424	9 500
Avskrivningar	385 000	386 137	529 470
Räntekostnader	200 000	207 066	110 000
Avsättning yttre fond	10 000	10 000	10 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 668 500</b>	<b>1 617 140</b>	<b>1 810 220</b>
<b>Resultat</b>	<b>-50 720</b>	<b>2 889</b>	<b>-187 664</b>