

# Årsredovisning

För

Brf Erik Dahlberg 23

Org.nr 716444-1110

Styrelsen för Brf Erik Dahlberg 23 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31



*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'RS'.*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	Sidan 3
Resultaträkning	Sidan 5
Balansräkning	Sidan 5
Allmänna redovisningsprinciper	Sidan 9
Underskrifter	Sidan 9

---



Brf Erik Dahlberg 23  
Org.nr 716444-1110

Styrelsen för Brf Erik Dahlberg 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 – 2018-12-31

## Förvaltningsberättelse 2018

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan *tidsbegränsning*. *Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. (1§ BRF ED23 stadgar)*

Föreningen och föreningens fastighet

1915 Fastigheten byggs.

1986 Bostadsrättsföreningen registreras.

2002 Renovering med stambyten (vatten, avlopp och el) och ytskikt i alla rum samt renovering av kök och badrum. Ny tvättstuga anläggs och trapphuset renoverades.

2010 Renovering av vind, yttertak och innergårdens putsfasad.

2012 Renovering av tegelfasad mot gatan, inklusive balkonger och alla fönster mot gatan byttes.

2018 Föreningens ekonomiska plan registrerades (2018-06-21).

2018 Nuvarande stadgar registrerades (2018-06-21).

2018 Fastigheten Vasastaden 19:8 förvärvades (2018-07-02) genom en aktieöverlåtelse till bolaget Erik Dahlbergsgatan 23 Fastighets AB som sedan föreningen löste fastigheten ur.

Föreningen äger och förvaltar tomt och byggnaden på fastigheten Vasastaden 19:8 på adressen Erik Dahlbergsgatan 23. Fastigheten har 13 lägenheter (varav en upplåts som hyresrätt) och en lokal. Bo- och lokalarean är totalt 1414 m<sup>2</sup>. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar där styrelsen också har en ansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften.

### Värme och vatten

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet hos Göteborgs energi. Vatten levereras av Göteborgs vatten. Värme och vatten ingår i avgiften.

### Bredband

Föreningen har avtal med Bahnhof som levererar in 1/1 Gbit/s till varje lägenhet. Detta ingår i avgiften.

### Planerad verksamhet under 2019

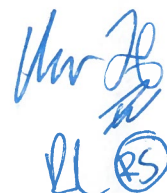
2019 Installation av bergvärme.

2019 Byggande av balkonger mot innergården.

2019 Avvecklande av Erik Dalbergsgatan 23 Fastighets AB.

### Underhållsplan

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmsta fem åren.



## Framtiden

En större engångsamortering på lån planeras under 2019. Föreningen ser löpande över avtal och lån för att minska kostnaderna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter: Per Lundgren, Ordförande (Firmatecknare)  
Rikard Ljunggren, Kassör (Firmatecknare)  
Markus Athlei, ledamot  
Johan Gromark, ledamot

Revisor: Rikard Sjöberg

## Förvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen sköter all teknisk förvaltning såsom städning, snöröjning, trädgårdsskötsel och enklare reparationer. Hissen servas dock av Otis. Föreningen sköter även den ekonomisk förvaltning i egen regi med betalning av fakturor och bokföring m.m.

Förening är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

### Fastighetens underhåll

Enbart löpande underhållsarbete genomfördes under hösten 2018.

### Föreningsverksamhet

För att fira att vi lyckades köpa fastigheten anordnade föreningen en fest på innergården med mat, champagne och specialdesignad tårta. Under de halvår som föreningen ägt fastigheten har ett flertal informationsmail gått ut för att hålla alla i fastigheten uppdaterade med det senaste.

### Ekonomi

Föreningens resultat uppgick till - 555 102 kr.

### Avskrivningar

Föreningen redovisar enligt K3 och gör avskrivningar enligt komponentavskrivningsmetoden.

### Räntekostnader

Under 2018 hade föreningen räntekostnader på 69 963 kr.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt och 10 utträtt ur föreningen vid 7 överlåtelse.



## RESULTATRÄKNING

	<i>Noter</i>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	560 287	0
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-139 895	0
Övriga externa kostnader	3	-519 565	0
Avskrivningar	4	-303 480	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-402 653</b>	<b>0</b>
Finansiella poster	5	-152 449	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-555 102</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Noter</i>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Byggnader och mark	6	71 355 775	0
Övriga fordringar	7	-4 056 989	0
Finansiella placeringar	8	4 205 287	0
Kassa och Bank		5 270 467	0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 774 540</b>	<b>0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	9	-59 062 159	0
Fritt eget kapital	10	340 000	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-58 722 159</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	11	-18 453 750	0
Kortfristiga skulder	12	-153 732	0
<b>Summa skulder</b>		<b>-18 607 482</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-77 329 641</b>	<b>0</b>
<b>BERÄKNAT RESULTAT</b>		<b>-555 102</b>	<b>0</b>

Mr JO  
R (RS)

<b>KAPITALRESULTAT</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Kapitaldel av avgifterna	152 789
Räntebidrag	0
Ränta på saldo	0
Räntekostnader	-61 763
Amorteringar	-59 317
Föregående års resultat	0
<b>Kapitalresultat</b>	<b>31 709</b>

Mr JB  
WRS

**Not 1****Nettoomsättning**

Hysesintäkter, bostäder  
Årsavgifter, bostäder  
Årsavgifter, p-platser  
Övriga intäkter

2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
97 491	0
454 713	0
5 808	0
2 275	0
<b>560 287</b>	<b>0</b>

**Not 2****Driftskostnader**

Väghållning  
Hiss  
Fastighetsel  
Fjärrvärme  
Vatten och avlopp  
Avfallshantering  
Fastighetsfiber och kabel-tv

-1 620	0
-11 923	0
-9 947	0
-56 784	0
-32 923	0
-22 615	0
-4 083	0
<b>-139 895</b>	<b>0</b>

**Not 3****Övriga externa kostnader**

Fastighetsförsäkring  
Övriga förvaltningskostnader  
Redovisningstjänster  
Konsultarvoden  
Bankkostnader  
Intern representation

-9 485	0
-7 536	0
-300	0
-499 658	0
-906	0
-1 680	0
<b>-519 565</b>	<b>0</b>

**Not 4****Avskrivningar**

Avskrivningar på byggnader

-303 480	0
----------	---

**Not 5****Finansiella poster**

Utdelning på andelar i dotterföretag  
Nedskrivningar av andelar i och långfristiga fordringar hos  
koncernföretag  
Räntekostnader, fastighetslån

42 192 705	0
-42 275 191	0
-69 963	0
<b>-152 449</b>	<b>0</b>

**Not 6****TILLGÅNGAR**

Byggnader  
Ackumulerade avskrivningar på byggnader  
Markanläggningar

2018-12-31	2017-12-31
29 803 189	0
-303 480	0
41 856 066	0
<b>71 355 775</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS" and "m".*

**Not 7****Övriga fordringar**

Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	-4 066 474	0
Förutbetalda försäkringspremier	9 485	0
	<b>-4 056 989</b>	<b>0</b>

**Not 8****Finansiella placeringar**

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	46 380 478	0
Värdereglering obligationer och andra värdepapper	-42 275 191	0
Reversfordringar	100 000	0
	<b>4 205 287</b>	<b>0</b>

**Not 9****Bundet eget kapital**

Resultat föregående år	-5 783	0
Inbetalda insatser	-58 474 682	0
Upplåtelseavgifter	-241 694	0
Fond för yttre underhåll	-340 000	0
	<b>-59 062 159</b>	<b>0</b>

**Not 10****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust	340 000	0
--------------------------------	---------	---

**Not 11****Långfristiga skulder**

Swedbank fastighetslån	-18 453 750	0
------------------------	-------------	---

**Not 12****Kortfristiga skulder**

Förutbetalda hyror och avgifter	-96 838	0
Förutbetalda hyresintäkter	-5 516	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-51 378	0
	<b>-153 732</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'RS'.*

### Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Avsättningar till yttre fond redovisas bland bundet eget kapital

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3.

Göteborg 2019-06-05



Per Lundgren



Rikard Ljunggren



Markus Athlei



Johan Gromark

Min revisionsberättelse har lämnats den

2019 06 05



Rikard Sjöberg

## REVISIONSBERÄTTELSE BRF ERIK DAHLBERG 23 – 2018

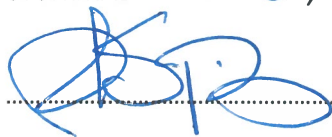
Vid granskning av föreningens (Erik Dahlberg 23) räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

---

SIGNERAD 190605 , GÖTEBORG



Förtroendevald revisor