

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2040.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren men cykelförråd/garage kommer att målas som under 2019. Det finns även behov, tankar på att förbättra belysningarna i trapphus och fräscha upp entréerna under 2019. Under 2018 utfördes vissa mindre måleri arbeten.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet enligt våra stadgar. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan och under 2017 har ett par av föreningens lån lagts om och räntan på de nya lånen är betydligt äger än de tidigare. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna sänktes inför 2018 med 10% för samtliga medlemmar. Det finns inga planerade höjningar eller sänkningar det närmaste verksamhetsåret.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen .

Ekonomisk förvaltning - from. 1/1- 2019 är SBC åter vår ekonomiska förvaltare som uppköpet av Fastighetspartner, FP och ändrad inriktning för FP.

Teknisk förvaltning kvarstår hos Esplanad och trädgården sköts fortsatt av Petras Trädgård.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-26 hos Bolagsverket men kommer att förnyas under 2018/19. Första årsstämma beslutet om detta togs juni 2018. och andra i slutet av 27/2 2019. Stämmorna röstade för nya stadgar vid båda tillfällena.

Föreningen är en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte är Göteborg.

Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört underhåll

Synpunkt tak: Övergångsplåt/brand för låg - Utfört

Rengöring alla fönster bågar/karmar Utbyte termostater - Utfört

Planerat underhåll:

Målning sophus och cykelparkering Målning plank - juni/juli 2019

Ny belysning i trapphus - maj 2019 - klart

Ny belysning entree - april 2019

Uppfräschning entree, hiss och dörrpartier - mars/juli 2019- pågår

Utbyte och renovering av butikens dörrar och dörrpartier - juni/juli 2019

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning:

Ordförande: Martin Henningsson

Ledamot: Anders Eckerström

Catherine Åhlund - uttråde höst 2018 iom. utflyttning

Rikard Berggren - kom in efter Catherine

Suppleant: Helena Hjeltvik

Rikard Berggren - gick in i styrelsen isf. Catherine

Revisor: Magnus Stenberg, Ordinarie Intern

Valberedning: Helena Hjeltvik

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14. På denna genomfördes den första av två omröstningen beträffade nya stadgar för föreningen. Den andra av två hölls den 27/2-2018 och vid båda tillfällena röstades nya stadgarna igenom.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 25.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 27.

Under året har 3 st lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 038	1 089	1 064	1 064
Resultat efter finansiella poster	352	262	201	211
Soliditet (%)	41,97	40,24	37	35
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	651	723	723	723
VA (kr/kvm)	31	28	48	40
El (kr/kvm)	12	10	11	11
Fjärrvärme (kr/kvm)	102	119	102	93
Lån (kr/kvm)	5 709	5 741	7 078	7 164

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 985 096	1 918 227	433 259	5 239 766	-15 366 677
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			120 565		-120 565
Årets resultat					352 483
Belopp vid årets utgång	12 985 096	1 918 227	553 824	5 239 766	-15 134 759

Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 487 242
Årets resultat	352 483
	-15 134 759

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	120 565
Balanseras i ny räkning	-15 255 324
	-15 134 759

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 037 759	1 088 710
Summa rörelseintäkter		1 037 759	1 088 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-433 804	-415 585
Underhållskostnader		-23 015	-54 726
Övriga externa kostnader		-48 090	-47 294
Personalkostnader	4	-33 430	-31 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 439	-60 439
Summa rörelsekostnader		-598 778	-609 927
Rörelseresultat		438 981	478 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 802	1 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 300	-218 127
Summa finansiella poster		-86 498	-216 656
Resultat efter finansiella poster		352 483	262 127
Resultat före skatt		352 483	262 127
Årets resultat		352 483	262 127

BALANSRÄKNING**Not****2018-12-31****2017-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

12 201 598

12 262 037

Summa materiella anläggningstillgångar

12 201 598

12 262 037

Summa anläggningstillgångar

12 201 598

12 262 037

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

49 600

49 600

Övriga fordringar

6

372 681

204 879

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 726

14 707

Summa kortfristiga fordringar

444 007

269 186

Kassa och bank

Kassa och bank

604 803

414 677

Summa kassa och bank

604 803

414 677

Summa omsättningstillgångar

1 048 810

683 863

SUMMA TILLGÅNGAR**13 250 408****12 945 900**

BALANSRÄKNING**Not****2018-12-31****2017-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		12 985 096	12 985 096
Upplåtelseavgifter		1 918 227	1 918 227
Uppskrivningsfond		5 239 766	5 239 766
Fond för yttre underhåll		553 824	433 259
Summa bundet eget kapital		20 696 913	20 576 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-15 487 242	-15 628 804
Årets resultat		352 483	262 127
Summa fritt eget kapital		-15 134 759	-15 366 677

Summa eget kapital**5 562 154** **5 209 671****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 412 931	7 455 339
Summa långfristiga skulder		7 412 931	7 455 339

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	42 408	42 408
Leverantörsskulder		25 628	20 633
Skatteskulder		75 754	76 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 533	140 998
Summa kortfristiga skulder		275 323	280 890

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**13 250 408** **12 945 900**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnad

130

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning**2018****2017**

Årsavgifter bostäder

748 800

831 960

Hysesintäkter lokaler

224 892

221 160

Övriga intäkter

64 067

35 590

1 037 759

1 088 710**Not 3 Driftskostnader****2018****2017**

Fastighetsskötsel

41 725

44 020

VA

41 017

37 077

Sophämtning

39 454

39 983

El

15 998

12 761

Fjärrvärme

133 399

155 406

Bredband, TV, Telefoni

63 733

53 155

Fastighetsförsäkring

21 133

19 212

Fastighetsskatt

37 879

37 776

Övriga driftskostnader

39 466

16 195

433 804

415 585

NOTER**Not 4 Personal** **2018** **2017**

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	26 000	25 000
Sociala kostnader	7 430	6 883
Summa	33 430	31 883

Not 5 Byggnader och mark **2018-12-31** **2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	13 004 533	13 004 533
Utgående anskaffningsvärden	13 004 533	13 004 533
Ingående avskrivningar	-742 496	-682 057
Årets avskrivningar	-60 439	-60 439
Utgående avskrivningar	-802 935	-742 496
Redovisat värde	12 201 598	12 262 037

Taxeringsvärden

Mark	14 497 000	14 497 000
Byggnader	12 218 000	12 218 000
	26 715 000	26 715 000

Av bokfört värde utgör mark med 4 966 155 kr (4 966 155 kr).

Not 6 Övriga fordringar **2018** **2017**

Klientmedel	367 000	199 224
Övriga fordringar	5 681	5 655
	372 681	204 879

NOTER**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	1,73	2020-02-19	3 744 964	42 408
Nordea	0,72	rörligt	3 710 375	0
			7 455 339	42 408
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 412 931
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				7 243 299

Not 8 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 245 463	10 245 463
Summa ställda säkerheter	10 245 463	10 245 463

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under sommaren/hösten kommer 8 lägenheter att förses med balkonger, gårdssidan enligt beslut och önskemål. Detta har fortlöpande informerats om under 2018/-19.
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 1 306 kvm varav 1 150 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2019

Martin Henningsson
Styrelseledamot

Anders Eckerström
Styrelseledamot

Rickard Berggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019

Magnus Stenberg