

Årsredovisning 2018

BRF NORDENSKIÖLD SGATAN 24
769608-8868

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-10-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olivedal 8:4 på adressen Nordenskiöldsgatan 24 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 983 kvm och 3 lokaler om 204 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Sjöberg	Ordförande
Rolf Agaton	Sekreterare
Eva Lie Essman	Kassör
Carl-Johan Nyrén	Ledamot
Emma Bohlin	Suppleant
Daniel Sundin	Suppleant
Lenka Nováková Nyrén	Suppleant
Sarah Messina	Suppleant

Valberedning

Maria Agaton och Karl Liljequist.

Firmateckning

Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Pontus Sävås Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EJS", "AF", "es", "R", and "B".

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Planerade underhåll

2019 Dränering
2019 Fasad gården
2019 Lägenhet bottenplan
2019 Källare renovering
2019 Tak renovering
2019 Balkonger framsida
2019 Ventilation renovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Etableringen av den nya lägenheten i bottenplan förväntas inte överstiga husets befintliga andelstal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhandling pågår för att kunna byta bank.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	852	850	858	868
Resultat efter fin. poster	49	-2 658	-937	-511
Soliditet, %	66	65	60	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

KS
AS PS
es RA

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	23 665 873	-	-	23 665 873
Upplåtelseavgifter	4 743 492	-	-	4 743 492
Fond, yttre underhåll	0	-	120 000	120 000
Direkt kapitaltillskott	1 297 597	-	-	1 297 597
Balanserat resultat	-1 904 276	-2 675 538	-120 000	-4 699 814
Årets resultat	-2 675 538	2 675 538	48 706	48 706
Eget kapital	25 127 148	0	48 706	25 175 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 699 814
Årets resultat	48 706
Totalt	-4 651 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	-4 771 109
	-4 651 109

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		851 685	850 204
Rörelseintäkter		2 864	1 839
Summa rörelseintäkter		854 549	852 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-427 960	-3 139 327
Övriga externa kostnader	8	-124 440	-152 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 216	-144 216
Summa rörelsekostnader		-696 617	-3 435 835
Rörelseresultat		157 932	-2 583 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-109 226	-94 442
Summa finansiella poster		-109 226	-91 746
Resultat efter finansiella poster		48 706	-2 675 538
Årets resultat		48 706	-2 675 538

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	30 748 238	30 892 454
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 748 238</i>	<i>30 892 454</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>30 748 238</i>	<i>30 892 454</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 584	3 020
Övriga fordringar	11	1 618	3 306 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 074	18 424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>33 276</i>	<i>3 327 448</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 631 935	4 184 139
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 631 935</i>	<i>4 184 139</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>7 665 211</i>	<i>7 511 587</i>
Summa tillgångar		38 413 448	38 404 041

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 706 962	29 706 962
Fond för yttre underhåll		120 000	0
Summa bundet eget kapital		29 826 962	29 706 962
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 699 814	-1 904 276
Årets resultat		48 706	-2 675 538
Summa fritt eget kapital		-4 651 109	-4 579 814
Summa eget kapital		25 175 853	25 127 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 936 455	12 987 915
Summa långfristiga skulder		12 936 455	12 987 915
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 460	51 460
Leverantörsskulder		117 229	109 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	132 451	128 201
Summa kortfristiga skulder		301 140	288 978
Summa eget kapital och skulder		38 413 448	38 404 041

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	52 896	77 076
Hysesintäkter, lokaler	197 388	210 436
Årsavgifter, bostäder	601 401	562 692
Övriga intäkter	2 864	1 839
Summa	854 549	852 043

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	16 126	28 421
Fastighetsskötsel	13 901	54
Städning	27 494	21 566
Trädgårdsarbete	11 750	0
Övrigt	0	9 050
Summa	69 271	59 091

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	28 838	158 718
Summa	28 838	158 718

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fasadrenovering gatan	0	1 192 200
Balkongprojektet	0	1 412 962
Summa	0	2 605 162

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	28 145	22 776
Uppvärmning	145 771	140 509
Vatten	45 716	43 556
Summa	219 632	206 841

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	19 761	19 128
Fastighetsskatt	24 981	24 695
Kabel-TV	14 741	10 829
Samfällighet	50 737	54 863
Summa	110 220	109 515

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	300	1 805
Juridiska kostnader	60 193	11 238
Kameral förvaltning	17 620	17 624
Konsultkostnader	0	45 000
Revisionsarvoden	15 000	19 834
Övriga förvaltningskostnader	31 328	56 791
Summa	124 440	152 292

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 216	94 442
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	109 226	94 442

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 581 451	31 581 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 581 451	31 581 451
Ingående ackumulerad avskrivning	-688 997	-544 781
Årets avskrivning	-144 216	-144 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-833 213	-688 997
Utgående restvärde enligt plan	30 748 238	30 892 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 056 000</i>	<i>10 056 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 285 000	9 285 000
Taxeringsvärde mark	12 675 000	12 675 000
Summa	21 960 000	21 960 000

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	21	21
Övriga fordringar	0	3 303 000
Summa	21	3 303 021

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	1 188	0
Försäkringspremier	6 687	6 393
Förvaltning	0	4 406
Kabel-TV	3 771	3 685
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428	3 940
Summa	12 074	18 424

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
SEB	2019-12-28	1,12 %	1 285 915	1 293 375
SEB	2020-09-28	0,89 %	2 002 000	2 046 000
SEB	2020-05-28	1,21 %	2 200 000	2 200 000
SEB	2019-07-28	1,00 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2019-09-28	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Summa			12 987 915	13 039 375

Varav amorteras inom 12 månader 51 460

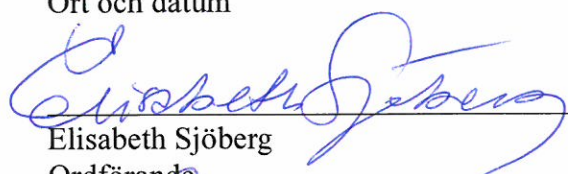
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 864	20 864
El	2 691	719
Förutbetalda avgifter/hyror	72 506	64 031
Städning	2 234	2 188
Uppvärmning	19 706	19 686
Utgiftsräntor	5 023	3 629
Vatten	9 427	12 420
Summa	132 451	123 537

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 740 000	14 740 000
Summa	14 740 000	14 740 000

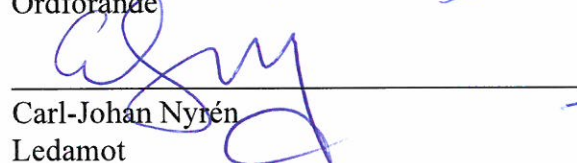
Underskrifter

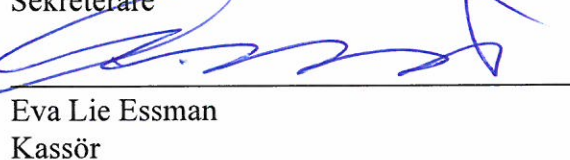
Göteborg, 2019 - 04 - 22

Ort och datum

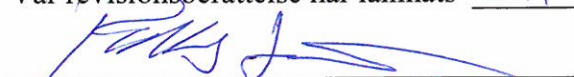

Elisabeth Sjöberg
Ordförande


Rolf Agaton
Sekreterare


Carl-Johan Nyren
Ledamot


Eva Lie Essman
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 29



Frejs Revisorer AB
Pontus Sävås
Auktoriserad revisor