

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega samfällighetsförening.

Styrelsen

Urban Lindh	Ordförande	
Ove Haugen	Ledamot	
Susanne Karlsson Vänni	Ledamot	avgick 2020-09-30
Clarence Oredson	Ledamot	
Valentino Ristevski	Ledamot	
Bo Andersson	Suppleant	
Kerstin Corné	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ove Haugen och Valentino Ristevski.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dennis Lindh
Kristina Kjellén

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Mina Mårtensson
Mia Steen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

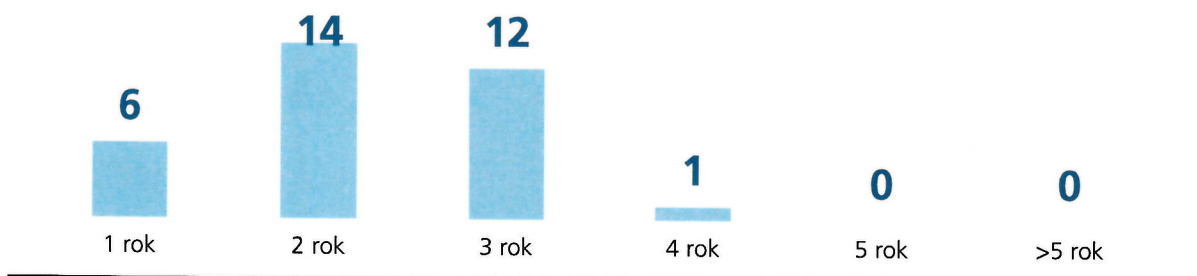
Fastigheten bebyggdes 1900 - 2000 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 m², varav 2 417 m² utgör lägenhetsyta och 380 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 m ²	2022-05-31
Sushibutik	84 m ²	2023-01-31
Cykelbutik	132 m ²	2021-04-30
Frisör	72 m ²	2022-09-30

60

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar	2020
Entrérenovering	2019 - 2020
Vind uppgång A, tilläggsisolering	2018
Ommålning trappuppgångar	2017
Renovering hyreslägenhet	2017 - 2018
Målning av tak	2015
Renovering fasad och balkongräcken	2013 - 2014
Byte av fönster	2013 - 2014
Klinkersgolv på samtliga våningsplan	2010
Takförbättringar	2010
Badrumsrenoveringar	2005 - 2006
Renovering entrégolv	2004
Renovering hisskorg	2004
Ommålning trappuppgångar	2002 - 2003

Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet hyrs sedan hösten 2019 ut via företagsuthyrning på ett-års-basis.

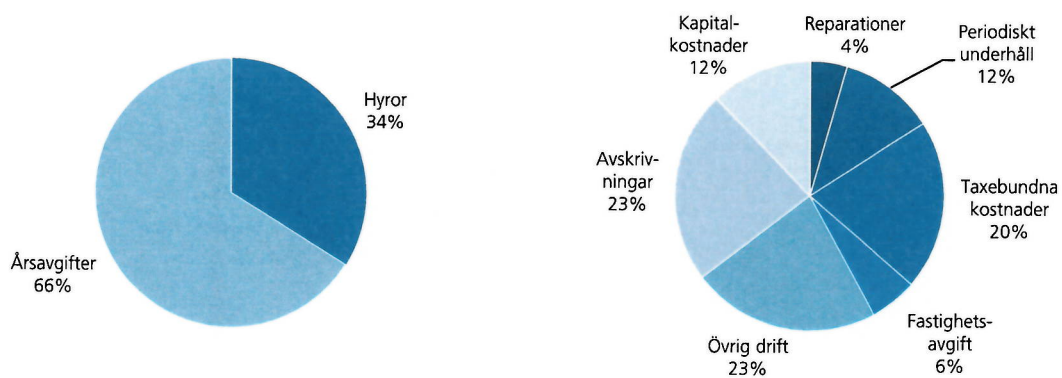
Restaurangen medgavs en viss hyresreduktion under tre månader pga pandemin.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	312 573	274 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 568	2 053 174
Ökning av kortfristiga skulder	29 470	0
	2 163 038	2 053 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 068 111	979 321
Finansiella kostnader	200 861	245 438
Ökning av kortfristiga fordringar	481 280	392 614
Minskning av långfristiga skulder	390 000	390 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 997
	2 140 252	2 015 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	335 359	312 573
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	22 786	37 805

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens anläggning för värmeåtervinning stängdes ner då den var uttjänt.

Årets städdagar ställdes in pga pandemin, medlemmarna kunde istället på egen hand utföra uppdrag enligt en lista som togs fram inför jul.

Brandskyddskontroll utfördes av fastighetens fungerande kakelugnar/eldstäder, vilket bekostades av resp innehavare.

Torktummlaren och en tvättmaskin reparerades.

Spolning utfördes av fastighetens samtliga köks- och avloppsstammar.

Entrén målades klart och trapphusen förbättringsmålades.

En befarad vattenläcka i fastighetens värmesystem kunde härledas till en trasig säkerhetsventil och en läckande packning. Vi har inte kunnat påvisa några skador.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	514	515	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 630	1 445	1 459	1 438
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 144	6 286	6 429	6 571
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	25	25
Värmekostnad/m ² totalyta	70	74	78	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	88	139	161
Soliditet (%)	59	58	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	482	446	206	199
Nettoomsättning (tkr)	2 134	2 053	2 070	2 037

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 m² bostäder och 380 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	617 069	284 258	-25 816	358 627
S:a bundet eget kapital	24 556 916	284 258	-25 816	24 298 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-921 098	-284 258	471 603	-1 108 443
Årets resultat	481 967	481 967	-445 787	445 787
S:a ansamlad förlust	-439 131	197 709	25 816	-662 656
S:a eget kapital	24 117 784	481 967	0	23 635 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	481 967
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-636 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 258
summa balanserat resultat	-439 131

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

190 394
-248 737

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 133 568	2 053 174
Summa rörelseintäkter		2 133 568	2 053 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-944 364	-864 365
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 667	-51 876
Personalkostnader	Not 5	-63 080	-63 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 450 740	-1 361 950
RÖRELSERESULTAT		682 828	691 224
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 861	-245 438
Summa finansiella poster		-200 861	-245 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		481 967	445 787
ÅRETS RESULTAT		481 967	445 787

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	39 184 061	39 566 690
Summa materiella anläggningstillgångar		39 184 061	39 566 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 486	10 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 194 547	39 577 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 047	2 511
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	36 900	30 156
Summa kortfristiga fordringar		63 947	32 667
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		1 483 179	1 033 179
		1 483 179	1 033 179
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		335 359	312 573
Summa kassa och bank		335 359	312 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 882 485	1 378 419
SUMMA TILLGÅNGAR		41 077 032	40 955 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll	Not 11	617 069	358 627
Summa bundet eget kapital		24 556 916	24 298 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-921 098	-1 108 443
Årets resultat		481 967	445 787
Summa fritt eget kapital		-439 131	-662 656
SUMMA EGET KAPITAL		24 117 784	23 635 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 100 000	12 827 500
Summa långfristiga skulder		12 100 000	12 827 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 715 000	4 377 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 248	114 778
Summa kortfristiga skulder		4 859 248	4 492 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 077 032	40 955 595

60

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 400 817	1 406 026
Hyror bostäder	141 000	54 744
Hyror lokaler	576 241	581 004
Överlåtelse/pantsättning	3 300	7 700
Avgift andrahandsuthyrning	12 210	3 700
	2 133 568	2 053 174

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 937	6 542
	Städning entreprenad	0	1 228
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gård	4 001	3 185
	Förbrukningsmateriel	6 713	0
		19 651	18 455
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	56 843
	Brf Lägenheter	40 000	0
	Gemensamma utrymmen	3 959	3 836
	Tvättstuga	9 562	56 894
	Lås	2 233	15 812
	Hiss	12 284	10 085
	Mark/gård/utemiljö	5 382	0
	Vattenskada	0	14 685
		73 419	158 154
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	78 654	0
	VVS	53 661	16 650
	Värmeanläggning	15 437	9 166
	Huskropp utvändigt	42 642	0
		190 394	25 816
	Taxebundna kostnader		
	El	55 783	60 953
	Värme	195 530	207 075
	Vatten	85 525	87 515
		336 838	355 543
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 612	37 658
	Samfällighetsavgift	130 956	120 519
	Kabel-TV	51 949	50 952
	Bredband	3 588	3 588
		228 105	212 717
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 957	93 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	944 364	864 365

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	693	1 183
	Tele- och datakommunikation	3 500	2 278
	Föreningskostnader	7 246	7 935
	Styrelseomkostnader	0	2 583
	Administration	19 229	13 767
	Korttidsinventarier	0	8 900
	Konsultarvode	24 819	10 150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		60 667	51 876

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Sociala kostnader	15 080	15 080
		63 080	63 080
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 254 958	-2 872 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 637 587	-3 254 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 184 061	39 566 690
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 148 000	32 148 000
	Taxeringsvärde mark	42 732 000	42 732 000
		74 880 000	74 880 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	4 880 000	4 880 000
		74 880 000	74 880 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	7 686	7 686
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		10 486	10 486

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 602	1 142
	Skattefordran	27 298	29 014
		36 900	30 156

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Nordea international fund	0	1 483 179	1 512 512	1 033 179
			1 483 179	1 512 512	1 033 179

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	358 627	299 622
	Reservering enligt stadgar	284 258	284 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 816	-225 253
	Vid årets slut	617 069	358 627

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea Hypotek	0,780 %	4 385 000	4 445 000	2021-07-20
	Nordea Hypotek	1,200 %	4 510 000	4 620 000	2022-03-16
	Nordea Hypotek	0,940 %	3 932 500	4 042 500	2022-05-18
	Nordea Hypotek	0,940 %	3 987 500	4 097 500	2025-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		16 815 000	17 205 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 715 000	-4 377 500	
			12 100 000	12 827 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 865 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

60

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	127 912	106 817
	Räntor	16 336	7 961
		144 248	114 778

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 4 2021



Urban Lindh
Ordförande



Ove Haugen
Ledamot



Valentino Ristevski
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Dennis Lindh
Intern revisor