

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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 2015-10-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega samfällighetsförening.

Styrelsen

Malin Berg	Ledamot
Magnus Bramer	Ledamot
Ove Haugen	Ledamot
Urban Lindh	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot

Bo Andersson	Suppleant
Kerstin Kåverud Corné	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Berg, Urban Lindh och Clarence Oredson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dick Jonsson	Ordinarie Intern
Valentino Ristevski	Suppleant Intern

Valberedning

Mia Steen
Mina Mårtensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

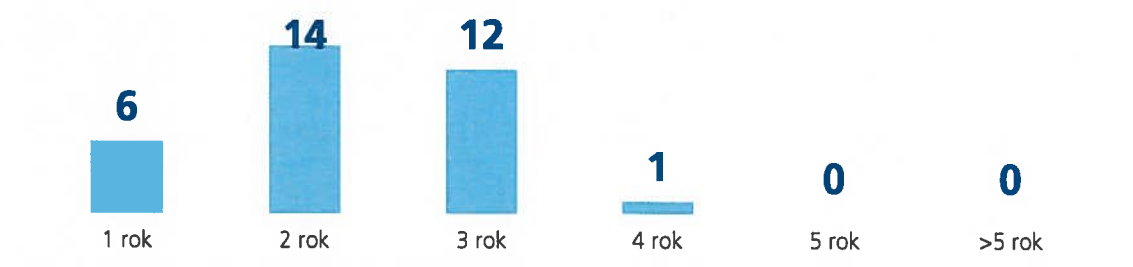
Fastigheten består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

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	2019-05-31
Sushibutik	84 m ²	2020-01-31
Cykelbutik	132 m ²	2018-04-30
Frisör	72 m ²	2019-09-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning trappuppgångar	2017
Målning av tak	2015
Byte av fönster	2013 - 2014
Renovering fasad och balkongräcken	2013 - 2014
Takförbättringar	2010
Klinkersgolv på samtliga våningsplan	2010
Badrumsrenoveringar	2005 - 2006
Renovering entrégolv	2004
Renovering hisskorg	2004
Ommålning trappuppgångar	2002 - 2003

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sker i egen regi.

Bokslutet är upprättat av SBC.

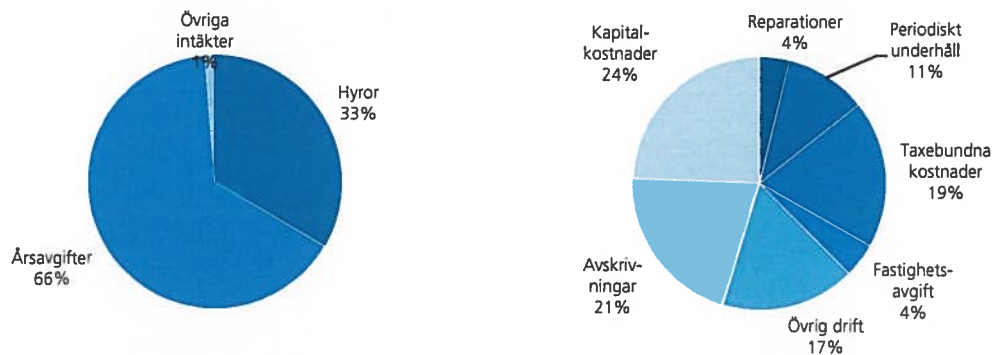
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	447 022	391 927
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 036 648	1 993 504
Finansiella intäkter	0	421
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 652
	2 036 648	2 012 577
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 004 989	1 019 951
Finansiella kostnader	450 440	530 785
Ökning av kortfristiga fordringar	198 718	0
Minskning av långfristiga skulder	390 000	390 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 242	16 746
	2 060 389	1 957 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	423 282	447 022
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-23 741	55 096

*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 1 315 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

Trappuppgångarnas väggar, tak och lister målades om.

Ett stuprör har försetts med värmekabel pga. problem med isbildning.

En lägenhet har tillförts en extra ventil pga. dålig lufttillförsel.

En lägenhet drabbades av en mindre vattenledningsskada som åtgärdats.

Porttelefonen vid entrén byttes ut då den ej fungerade korrekt.

Vi hade två gemensamma städdagar under året, maj och december.
Ett stort tack till alla som kunde medverka.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	573	581	581
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 173	1 151	1 139	1 111
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 630	7 795	7 950	8 004
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	69	65	70	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	36	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	190	214	266
Soliditet (%)	56	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	199	61	-293	-1 328
Nettoomsättning (tkr)	2 037	1 994	1 938	1 934

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	207 606	176 661	-145 716	176 661
S:a bundet eget kapital	24 147 453	176 661	-145 716	24 116 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 362 411	-176 661	206 277	-1 392 027
Årets resultat	198 590	198 590	-60 561	60 561
S:a ansamlad förlust	-1 163 821	21 929	145 716	-1 331 466
S:a eget kapital	22 983 632	198 590	0	22 785 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	198 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 185 800
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 661
summa balanserat resultat	-1 163 871

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

192 242
-971 629

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 036 648	1 993 504
Summa rörelseintäkter		2 036 648	1 993 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-916 019	-924 294
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 602	-48 347
Personalkostnader	Not 5	-46 367	-47 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 387 618	-1 402 580
RÖRELSERESULTAT		649 030	590 924
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 440	-530 785
Summa finansiella poster		-450 440	-530 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198 590	60 561
ÅRETS RESULTAT		198 590	60 561

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	40 331 948	40 714 577
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 331 948	40 714 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 486	10 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 342 434	40 725 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 100	0
Övriga fordringar	Not 10	42 455	44 837
Summa kortfristiga fordringar		43 555	44 837
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	333 179	133 179
		333 179	133 179
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		423 282	447 022
Summa kassa och bank		423 282	447 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		800 016	625 039
SUMMA TILLGÅNGAR		41 142 450	41 350 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll	Not 12	207 606	176 661
Summa bundet eget kapital		24 147 453	24 116 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 362 411	-1 392 027
Årets resultat		198 590	60 561
Summa fritt eget kapital		-1 163 821	-1 331 466
SUMMA EGET KAPITAL		22 983 632	22 785 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 130 000	18 095 000
Summa långfristiga skulder		13 130 000	18 095 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 855 000	280 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 819	190 060
Summa kortfristiga skulder		5 028 819	470 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 142 450	41 350 102

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år
Inventarier	-	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 379 718	1 363 323
Hyror bostäder	70 416	69 036
Hyror lokaler	562 154	537 885
Övriga debiterade avgifter	17 760	17 760
Överlåtelse/pantsättning	6 600	5 500
	2 036 648	1 993 504

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 839	8 517
	Städning entreprenad	903	1 010
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 500
	Gård	3 839	4 313
		11 580	26 340
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	10 243
	Brf Lägenheter	34 373	4 000
	Lokaler	0	30 704
	Gemensamma utrymmen	4 440	3 456
	Tvättstuga	3 799	4 373
	Lås	8 838	11 499
	VVS	0	13 554
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 918
	Elinstallationer	9 550	0
	Hiss	7 679	36 005
		68 679	127 752
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	131 500	0
	VVS	20 726	0
	Värmeanläggning	10 566	0
	Ventilation	0	91 814
	Huskropp utvändigt	29 450	53 902
		192 242	145 716
	Taxebundna kostnader		
	El	69 383	70 236
	Värme	193 168	182 270
	Vatten	83 685	93 404
		346 236	345 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 842	29 373
	Samfällighetsavgift	131 612	116 875
	Kabel-TV	48 975	48 026
	Bredband	3 588	3 588
		215 017	197 862
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 265	80 714
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	916 019	924 294

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	576	807
	Tele- och datakommunikation	4 339	2 871
	Föreningskostnader	7 376	9 325
	Styrelseomkostnader	3 256	4 624
	Administration	12 125	12 542
	Konsultarvode	9 950	13 198
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		42 602	48 347

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	10 367	11 310
		46 367	47 310
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 107 071	-1 724 442
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 489 700	-2 107 071
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 331 948	40 714 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 849 000	28 849 000
	Taxeringsvärde mark	30 038 000	30 038 000
		58 887 000	58 887 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
	Lokaler	3 887 000	3 887 000
		58 887 000	58 887 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	6 469	6 469	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	-6 469	0	
	Utgående anskaffningsvärde	0	6 469	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 469	-6 469	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	6 469	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-6 469	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31	
	Insats	7 686	7 686	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		10 486	10 486	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	1 465	2 296	
	Skattefordran	40 990	42 541	
		42 455	44 837	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Likviditetsinvest	333 179	358 094	133 179
		333 179	358 094	133 179
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	176 661	128 529	
	Reservering enligt stadgar	176 661	176 661	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 716	-128 529	
	Vid årets slut	207 606	176 661	

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea Hypotek	0,830 %	4 262 500	4 372 500	2019-05-31
Nordea Hypotek	1,150 %	4 317 500	4 427 500	2020-02-12
Nordea Hypotek	0,580 %	4 840 000	4 950 000	2019-03-29
Nordea Hypotek	0,675 %	4 565 000	4 625 000	2018-07-20
Summa skulder till kreditinstitut		17 985 000	18 375 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 855 000	-280 000	
		13 130 000	18 095 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 035 000 kr.
Föreningen har bundit 5 500 000 kr av lånen via en ränteswap som förfaller 29 december 2019.
Räntan är bunden till 3,69 %.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

19 892 000

19 892 000

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Avgifter och hyror

145 337

166 415

Räntor

28 482

23 645

173 819

190 060

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

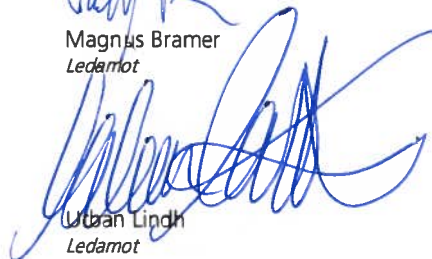
Styrelsens underskrifter

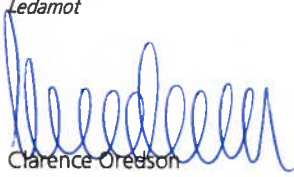
GÖTEBORG den 12 / 4 2018


Malin Berg
Ledamot

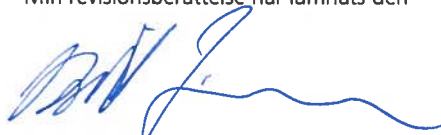

Magnus Bramer
Ledamot


Ove Haugen
Ledamot


Urban Lindh
Ledamot


Clarence Oredson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018


Dick Jonsson
Intern revisor