

ÅRSREDOVISNING
BRF SKILLNADSGATAN 58 2018



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF SKILLNADSGA- TAN 58!

Ni är 18 bostadsrätter som alla förenas i Brf Skillnadsgatan 58. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2018 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2018 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Mallen.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för
BRF Skillnadsgatan 58
769619-1423

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för BRF Skillnadsgatan 58
får härmed avge årsredovisning för 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsen uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätta god ekonomi i föreningen. Kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar finansieras via årsavgifterna från medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar . I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2008-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2017-12-14
Stadgarnas registrerades	2008-08-08

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Marina Emanuelsson	Ordförande t.o.m. 20180813
Alexandra Österman	Sekreterare t.o.m. 20180930, därefter ledamot.
Cecilia Edvall	Ledamot, sekreterare fr.o.m. 20181001
Yvonne Rydberg	Vice ordförande t.o.m. 20180809
Agnetha Lundberg	Kassör, ordförande fr.o.m. 20180814

Två styrelsemedlemmar, Marina Emanuelsson och Yvonne Rydberg valde att lämna styrelsen under augusti. Styrelsen konstituerade då om sig och Agnetha Lundberg utsågs till ordförande, Cecilia Edvall till sekreterare och Alexandra Österman till ledamot.

Valberedning

Ninni Bernhardsson
Ida Norén

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Extern revisor

Bengt Frank

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om år 2025.

Fastighetsbeteckning			Kommun
Torp 24:9			Göteborg
Stadsplan antagen	1944-02-25		
Byggnadsår	1948		
Värdeår	1945-02-02		
Total byggnadsyta	925 kvm		
varav lägenhetsyta	825 kvm		
varav lokalyta	100 kvm		
Uppvärmning	Fjärrvärme		
Antal lägenheter	18 st	varav 1 hyreslägenhet	
Antal lokaler med hyresrätt	1 st		
Antal förråd med hyresrätt	1 st		

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	15	0	0	0	0	18

Verksamhet i lokalerna

Kontor
Förråd

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	24 medlemmar
Vid årets slut	22 medlemmar
Antal upplåtelse under året	2 lägenheter
Antal överlåtelse under året:	7 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 463 536	3 284 212		26 747 748
Upplåtelseavgifter	-	774 820		774 820
Fond för yttre underhåll enl. not	1 045 000	57 750	-	1 102 750
Summa bundet kapital	24 508 536	4 116 782	-	28 625 318
Ansamlad vinst / förlust	-	-57 750	28 475	-29 275
Årets resultat	28 475	195 555	-28 475	195 555
Balanserat resultat	28 475	137 805	-	166 280
Summa eget kapital	24 537 011	4 254 587	-	28 791 598

Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 045 000	-
Avsättning yttrefond	57 750	-
Avsättning som ingår i förvärskostnaden	-	1 045 000
	1 102 750	1 045 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft ordinarie stämma 2018-06-11 samt 2 extra stämmor. Extra stämma den 2018-09-10 avsåg kompletterande val av styrelsen. Det kunde emellertid inte genomföras eftersom stämman fann att föreningens stadgar avseende styrelseledamöters boende borde justeras.

Extra stämma 2018-10-02 avsåg justering av stadgar.

Ekonomi

Årsavgifterna, bostäder har varit oförändrade i jämförelse med 2017.

Under 2018, som har varit det första år som föreningen haft verksamhet har inga förändringar av vare sig avgifter, hypotekslån eller avtal skett.

Föreningen har haft avtal med Handelsbanken som beviljat två kortfristiga lån inför försäljningen av två lägenheter som föreningen stod som ägare för i samband med ombildningen.

Dessa två tillfälliga lån kunde lösas efter försäljningarna. Överskottet från försäljningarna har föreningen insatt på konto i Swedbank, resp Handelsbanken för att kunna användas till kommande renoveringar.

Detta första år med verksamhet har handlat om att få en uppfattning om föreningens löpande kostnader för att på bästa sätt skapa en budget för 2019 och också för att på bästa sätt förvalta fastigheten.

Under 2018 har föreningen framställt ett kostnadskrav mot en konsult som anlätades i samband med ombildningen.

Vi har under året tecknat serviceavtal avs EI och VVS, samt gräsklippning och snöröjning.

Föreningen har även beviljats medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Tekniskt underhåll

I november gjordes en teknisk besiktning av fastigheten som en första kartläggning av fastighetens underhållsbehov.

I denna besiktning ingick även en besiktning av elen i fastighetens allmänna utrymmen.

Under slutet av året har förfrågningsunderlag tagits fram för renovering av fönster, ytterdörrar o staket. Beslut om entreprenör kommer fattas under februari 2019 för genomförande under våren/försommaren 2019.

Vidare har föreningen startat en förberedande projektering för en eventuell stamrenovering.

Detta arbete kommer fortgå under 2019 och där ingår bl.a. en mer ingående besiktning av våtutrymmen.

Ordförande har ordet

Detta år, som varit det första året som bostadsrättsförening har varit ett spännande år då vi som bor i föreningen lärt känna varann.

Detta bl.a. tack vare två städdagar, men också när vi gemensamt i början av 2018 fräschade upp en av de lägenheterna föreningen ägde.

Det har varit en stor uppslutning från medlemmarna, på dessa gemensamma aktiviteter. Även de som har hyrt i andra hand har hjälp till dessa dagar.

Det jag som ordförande tycker varit extra trevligt är att se, är att aldrig tidigare har våra gemensamma trädgårdsmöbler använts så flitigt som under 2018.

Där har vi kunnat sitta ner en stund, umgåtts, pratat och lärt känna varann.

Som ordförande har dessa spontana träffar också varit väldigt viktiga för att på ett enkelt sätt fånga upp önskemål och tankar från medlemmarna.

Visst har det ibland varit mycket att hålla reda på, ta beslut om, men det har ändå känts givande att få vara med det här första år som bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2018	<i>Belopp i kr</i> 2017
Nettoomsättning	685 672	37 596
Resultat efter finansiella poster	344 786	28 475
Årsavgift bostäder pris/kvm/år	696	696
Soliditet, %	76	76

* 2017 var endast aktiv i december

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	28 475
årets resultat	195 555
avsättning till underhållsfond	-57 750
	<u>166 280</u>
balansera i ny räkning	166 280
Summa	<u>166 280</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	685 672	37 596
Övriga rörelseintäkter		724 826	-
Summa rörelseintäkter		1 410 498	37 596
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-382 188	-4 126
Övriga externa kostnader	4	-161 749	-4 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-366 991	-
Summa rörelsekostnader		-910 928	-9 121
Rörelseresultat		499 570	28 475
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 784	-
Summa finansiella poster		-154 784	-
Resultat efter finansiella poster		344 786	28 475
Årets resultat		344 786	28 475
Skatt på årets resultat		-149 231	-
Årets resultat		195 555	28 475

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 332 129	36 699 120
Summa materiella anläggningstillgångar		36 332 129	36 699 120
Summa anläggningstillgångar		36 332 129	36 699 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 652	-
Summa kortfristiga fordringar		44 652	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 487 604	9 636
Summa kassa och bank		1 487 604	9 636
Summa omsättningstillgångar		1 532 256	9 636
SUMMA TILLGÅNGAR		37 864 385	36 708 756

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		26 747 748	23 463 536
Upplåtelseavgift		774 820	-
Fond för yttre underhåll		1 102 750	1 045 000
Summa bundet eget kapital		28 625 318	24 508 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 275	-
Årets resultat		195 555	28 475
Summa fritt eget kapital		166 280	28 475
Summa eget kapital		28 791 598	24 537 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 787 527	12 071 745
Summa långfristiga skulder		8 787 527	12 071 745
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 935	-
Skatteskulder	10	178 507	-
Övriga skulder		2 966	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	55 852	-
Summa kortfristiga skulder		285 260	100 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 864 385	36 708 756

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med ekonomisk plan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	574 288	-
Hysesintäkter	111 382	37 596
Summa	685 670	37 596
Vinst vid försäljning av lgh	724 826	-
	724 826	-
Summa	1 410 496	37 596

Not 3 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Driftkostnader		
El	12 508	-
Fjärrvärme	146 331	-
Vatten	40 153	-
Renhållning	21 085	-
	<u>220 077</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	20 435	-
Fastighetsförsäkringar	20 802	-
	<u>41 237</u>	<u>-</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	19 792	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 313	-
	<u>21 105</u>	<u>-</u>
Tomträttsavgälder	70 492	2 918
Fastighetsavgift	29 276	1 208
	<u>99 768</u>	<u>4 126</u>
Summa	382 187	4 126

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 188	-
Bankkostnader	1 853	4 995
Mäklararvoden	108 781	-
Övriga administrativa kostnader	12 134	-
Övriga kostnader	11 793	-
	<u>161 749</u>	<u>4 995</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	366 991	-
Summa	366 991	-

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	36 699 120	-
- Nyanskaffningar	-	36 699 120
	<u>36 699 120</u>	<u>36 699 120</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Årets avskrivning enligt plan	-366 991	-
	<u>-366 991</u>	<u>-</u>

Redovisat värde vid årets slut

36 332 129 36 699 120

Taxeringsvärde

Tax värde byggnad	14 271 000	14 271 000
Tax värde lokal	229 000	229 000
	<u>14 500 000</u>	<u>14 500 000</u>

Summa taxeringsvärde

14 500 000 14 500 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	18 519	-
- Övriga	26 133	-
Redovisat värde vid årets slut	44 652	-

Not 8 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto	792 489	-
Övriga konton	695 115	9 636
	<u>1 487 604</u>	<u>9 636</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta %	2018-12-31	2017-12-31
Lån		<u>8 787 527</u>	<u>12 071 745</u>
		8 787 527	12 071 745
Lån 1 Stadshypotek nr 392809	1,45%	2 929 177	-
Lån 2 Stadshypotek nr 392810	1,50%	2 929 175	-
Lån 3 Stadshypotek nr 392811	1,55%	2 929 175	-
		<u>8 787 527</u>	<u>-</u>

Not 10 Beräknad fastighetsskatt

	2018-12-31	2017-12-31
Skatt vinst försäljning lägenhet	149 231	-
Årets fastighetsskatt	29 276	-
	<u>178 507</u>	<u>-</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	21 501	-
Upplupna driftkostnader	34 351	-
	55 852	-

Underskrifter

Göteborg den 2019-05-09


Agnetha Lundberg
Styrelseordförande


Cecilia Edwall
Ledamot


Alexandra Österman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-22


Bengt Frank
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Skillnadsgatan 58

769619-1423

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Skillnadsgatan 58.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Skillnadsgatan 58 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-05-22


Bengt Frank
Extern revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnsteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se