

Årsredovisning 2019

BRF NORDENSKIÖLD SGATAN 24
769608-8868

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Planerade underhåll

2020 Dränering
2020 Fasad gården
2020 Lägenhet bottenplan
2020 Källare renovering
2020 Tak renovering
2020 Balkonger framsida
2020 Ventilation renovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

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.

De planerade underhållsåtgärderna har skjutits upp pga att styrelsen har beslutat att planera för att kombinera dessa med att exploatera vinden för att nyproducera 2 lägenheter (samt 1 lägenhet på bottenvåningen).

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	843 054	851 685	850 204	858 266
Resultat efter fin. poster	17 389	48 706	-2 675 538	-936 836
Soliditet, %	66	66	65	63
Yttre fond	240 000	120 000	-	-
Taxeringsvärde	31 150 000	21 960 000	21 960 000	21 960 000
Bostadsyta, kvm	983	983	983	983
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	638	597	540
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 160	13 213	13 265	13 317

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

ES
CJ
RA
ESG

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	23 665 873	-	-	23 665 873
Upplåtelseavgifter	4 743 492	-	-	4 743 492
Fond, yttre underhåll	120 000	-	120 000	240 000
Direkt kapitaltillskott	1 297 597	-	-	1 297 597
Balanserat resultat	-4 699 814	48 706	-120 000	-4 771 109
Årets resultat	48 706	-48 706	17 389	17 389
Eget kapital	25 175 853	0	17 389	25 193 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 771 109
Årets resultat	17 389
Totalt	<u>-4 753 719</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 873 719</u>
	-4 753 719

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		843 054	851 685
Rörelseintäkter		3 323	2 864
Summa rörelseintäkter		846 377	854 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-416 442	-427 960
Övriga externa kostnader	7	-115 385	-124 440
Personalkostnader	8	-3 750	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 720	-144 216
Summa rörelsekostnader		-684 297	-696 617
Rörelseresultat		162 079	157 932
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-144 690	-109 226
Summa finansiella poster		-144 690	-109 226
Resultat efter finansiella poster		17 389	48 706
Årets resultat		17 389	48 706

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	30 604 022	30 748 238
Maskiner och inventarier	11	29 246	0
Pågående projekt		165 001	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 798 269</i>	<i>30 748 238</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>30 798 269</i>	<i>30 748 238</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 584
Övriga fordringar	12	61	1 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 716	12 074
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>21 777</i>	<i>33 276</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 550 452	7 631 935
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 550 452</i>	<i>7 631 935</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>7 572 229</i>	<i>7 665 211</i>
Summa tillgångar		38 370 498	38 413 448

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 706 962	29 706 962
Fond för yttre underhåll		240 000	120 000
Summa bundet eget kapital		29 946 962	29 826 962
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 771 109	-4 699 814
Årets resultat		17 389	48 706
Summa fritt eget kapital		-4 753 719	-4 651 109
Summa eget kapital		25 193 243	25 175 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 884 995	12 936 455
Summa långfristiga skulder		12 884 995	12 936 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 460	51 460
Leverantörsskulder		102 961	117 229
Skatteskulder		10 253	0
Övriga kortfristiga skulder		1 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	125 610	132 451
Summa kortfristiga skulder		292 260	301 140
Summa eget kapital och skulder		38 370 498	38 413 448

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 377 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	2019	2018
Deb. fastighetsskatt	7 596	7 596
Hysesintäkter, bostäder	54 060	52 896
Hysesintäkter, lokaler	178 818	189 792
Årsavgifter, bostäder	602 580	601 401
Övriga intäkter	3 323	2 864
Summa	846 377	854 549

ES
CJ
RA
K&S

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	34 796	16 126
Fastighetsskötsel	14 669	13 901
Städning	28 090	27 494
Trädgårdsarbete	0	11 750
Summa	77 555	69 271

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	8 066	28 838
Summa	8 066	28 838

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	28 672	28 145
Uppvärmning	129 768	145 771
Vatten	48 378	45 716
Summa	206 818	219 632

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	21 279	19 761
Fastighetsskatt	37 401	24 981
Kabel-TV	15 084	14 741
Samfällighet	50 239	50 737
Summa	124 003	110 220

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	18 788	17 620
Bankkostnader	7 058	3 134
Extradebitering förvaltn.	17 610	11 106
Förbrukningsmaterial	0	300
Juridiska kostnader	53 832	60 193
Postbefordran	81	18
Revisionsarvoden	9 136	15 000
Serv.avg branschorg.	0	7 960
Telekommunikation	5 128	5 002
Övriga externa kostnader	1 227	2 327
Övriga förvaltningskostnader	2 526	1 781
Summa	115 385	124 440

ES
CS
RA
EAS

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	3 750	0
Summa	3 750	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144 587	109 216
Övriga räntekostnader	103	10
Summa	144 690	109 226

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 581 451	31 581 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 581 451	31 581 451
Ingående ackumulerad avskrivning	-833 213	-688 997
Årets avskrivning	-144 216	-144 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-977 429	-833 213
Utgående restvärde enligt plan	30 604 022	30 748 238
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 056 000</i>	<i>10 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 530 000	9 285 000
Taxeringsvärde mark	17 620 000	12 675 000
Summa	31 150 000	21 960 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	33 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 750	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-4 504	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 504	0
Utgående restvärde enligt plan	29 246	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	40	-570
Skattefordringar	0	2 167
Skattekonto	21	21
Summa	61	1 618

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1 224	1 188
Försäkringspremier	7 296	6 687
Förvaltning	4 843	0
Kabel-TV	3 826	3 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 528	428
Summa	21 716	12 074

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-12-28	1,03 %	1 278 455	1 285 915
SEB	2020-09-28	1,12 %	1 958 000	2 002 000
SEB	2020-05-28	1,44 %	2 200 000	2 200 000
SEB	2021-07-28	0,85 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2021-09-28	0,89 %	5 000 000	5 000 000
Summa			12 936 455	12 987 915

Varav amorteras inom 12 månader

51 460

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	20 864
EI	2 512	2 691
Förutbetalda avgifter/hyror	70 206	72 506
Städning	2 294	2 234
Uppvärmning	17 833	19 706
Utgiftsräntor	5 420	5 023
Vatten	12 345	9 427
Summa	125 610	132 451

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 740 000	14 740 000
Summa	14 740 000	14 740 000

ES
CJ
RA
EES

Underskrifter

Göteborg, 2020 - 05 - 04

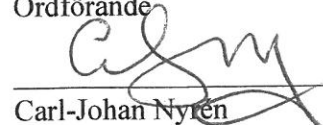
Ort och datum



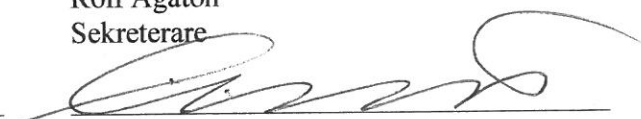
Elisabeth Sjöberg
Ordförande



Rolf Agaton
Sekreterare

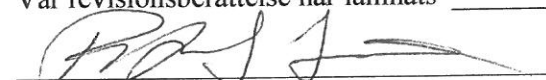


Carl-Johan Nyren
Ledamot



Eva Lie Essman
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11



Fréjs Revisorer AB
Pontus Sävås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 24
Org.nr 769608-8868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

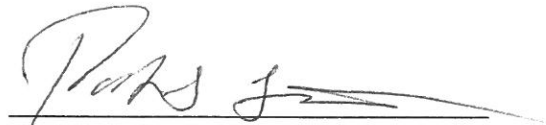
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 11 maj 2020

Frejs Revisorer AB



Pontus Sävås

Auktoriserad revisor