

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

## **Brf Nordenskiöldsgatan 18**

Org.nr. 769606-6195

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **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.

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 2005 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren utan vi kommer fortlöpande att åtgärda de ev brister och fel som dyker upp. Under 2018 kommer vi att utföra vissa mindre måleriarbeten.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet enligt våra stadgar. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan och under 2017 har ett par av föreningens lån lagts om och räntan på de nya lånen är betydligt lägre än de tidigare.

För mer information, se lånenoten.

##### **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 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningens säte är Göteborg

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgifterna sänktes inför 2018 med 10% för samtliga medlemmar. Det finns inga planerade höjningar eller sänkningar det närmaste verksamhetsåret. Detta till stor del beroende på de nya lånens lägre ränta samt omförhandling av de största avtalen som föreningen har: Administrativt underhåll (hyror, ekonomi, pantsättningar etc) idag med Fastighetspartner och Tekniska underhåll (reparationer, städning, underhåll) som idag hanteras av Esplanad.

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls 2017-06-15.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 23.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 24.

Under året har 1 st lägenhet överlåtit.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 089	1 064	1 064	1 040
Resultat efter finansiella poster	262	201	211	91
Soliditet (%)	40,24	37	35	35
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	723	723	723	702
VA (kr/kvm)	28	48	40	28
El (kr/kvm)	10	11	11	16
Fjärrvärme (kr/kvm)	119	102	93	90
Lån (kr/kvm)	5 741	7 078	7 164	7 250

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 985 096	1 918 227	312 694	5 239 766	-15 508 240
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			120 565		-120 565
Årets resultat					262 127
Belopp vid årets utgång	12 985 096	1 918 227	433 259	5 239 766	-15 366 678

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 628 805
Årets resultat	<u>262 127</u>
	-15 366 678

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	120 565
Balanseras i ny räkning	<u>-15 487 243</u>
	-15 366 678

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 088 710	1 064 114
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 088 710</u>	<u>1 064 114</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-415 585	-400 229
Underhållskostnader		-54 726	-59 242
Övriga externa kostnader		-47 294	-98 550
Personalkostnader	4	-31 883	-34 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 439	-60 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-609 927</u>	<u>-652 463</u>
<b>Rörelseresultat</b>		478 783	411 651
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 471	5 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 127	-216 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-216 656</u>	<u>-210 578</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		262 127	201 073
<b>Resultat före skatt</b>		262 127	201 073
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-2 369
<b>Årets resultat</b>		<u>262 127</u>	<u>198 704</u>

**Brf Nordenskiöldsgatan 18**

Org.nr. 769606-6195

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	12 262 037	12 322 476
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>12 262 037</u>	<u>12 322 476</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 262 037	12 322 476
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		49 600	0
Övriga fordringar	6	204 879	350 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>14 707</u>	<u>4 536</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		269 186	355 236
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>414 677</u>	<u>679 480</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		414 677	679 480
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		683 863	1 034 716
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 945 900</b>	<b>13 357 192</b>

**Brf Nordenskiöldsgatan 18**

Org.nr. 769606-6195

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsinsatser		14 903 323	14 903 323
Uppskrivningsfond		5 239 766	5 239 766
Fond för yttre underhåll		433 259	312 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>20 576 348</u>	<u>20 455 783</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-15 628 804	-15 706 943
Årets resultat		262 127	198 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-15 366 677</u>	<u>-15 508 239</u>

**Summa eget kapital**

5 209 671 4 947 544

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	<u>7 455 339</u>	<u>8 041 343</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		7 455 339	8 041 343

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	42 408	98 812
Leverantörsskulder		20 633	26 133
Skatteskulder		76 851	72 523
Övriga skulder		0	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>140 998</u>	<u>137 837</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		280 890	368 305

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

12 945 900 13 357 192

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### NOTER

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad	130
Förbättringsutgifter på annans fastighet	

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	831 960	831 978
Hysesintäkter lokaler	221 160	232 135
Övriga intäkter	35 590	1
	<u>1 088 710</u>	<u>1 064 114</u>

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	44 020	40 364
VA	37 077	62 843
Sophämtning	39 983	39 811
El	12 761	14 014
Fjärrvärme	155 406	132 895
Bredband, TV, Telefoni	53 155	46 473
Fastighetsförsäkring	19 212	18 297
Fastighetsskatt	37 776	36 706
Övriga driftskostnader	16 195	8 826
	<u>415 585</u>	<u>400 229</u>



## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### NOTER

<b>Not 4 Personal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	25 000	26 000
Sociala kostnader	6 883	8 154
Summa	<u>31 883</u>	<u>34 154</u>
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>13 004 533</u>	<u>13 004 533</u>
Utgående anskaffningsvärden	13 004 533	13 004 533
Ingående avskrivningar	-682 057	-621 769
Årets avskrivningar	-60 439	-60 288
Utgående avskrivningar	<u>-742 496</u>	<u>-682 057</u>
Redovisat värde	12 262 037	12 322 476
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 497 000	14 497 000
Byggnader	<u>12 218 000</u>	<u>12 218 000</u>
	26 715 000	26 715 000
Av bokfört värde utgör mark med 4 966 155 kr (4 966 155 kr).		
<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Klientmedel	199 224	320 494
Övriga fordringar	<u>5 655</u>	<u>30 206</u>
	204 879	350 700

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

### NOTER

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	1,73	2020-02-19	3 787 372	42 408
Nordea	0,46	2018-03-02	3 710 375	
			<u>7 497 747</u>	<u>42 408</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 455 339
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				7 285 707

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 245 463	10 245 463

#### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Synpunkt tak: Övergångsplåt/brand för låg  
Rengöring alla fönster bågar/karmar Utbyte termostater  
Målning sophus och cykelparkering Målning plank

## Brf Nordenskiöldsgatan 18

Org.nr. 769606-6195

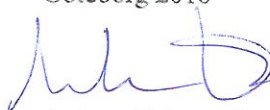
### NOTER


#### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Nyckeltalen beräknad på totalyta 1 306 kvm varav 1 150kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2018-

  
Anders Eckerström  
Styrelseledamot

  
Martin Henningsson  
Styrelseledamot

  
Gunhild Lené  
Styrelseledamot

  
Catherine Åhlund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5-2018

  
Magnus Stenberg



Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 18  
769606-6195

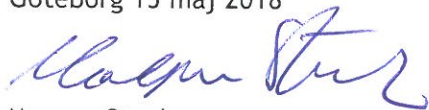
**Revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017**

Intern revisor Magnus Stenberg omvald vid årsstämman 2017-06-15 att granska räkenskaperna för Brf Nordenskiöldsgatan 18, Göteborg ber härmed att avge följande revisionsberättelse.

- Räkenskaperna är förda i god ordning och försedda med vederbörliga verifikationer.
- Föreningens bankkonton är avstämda utan anmärkning.
- Årets resultat visar ett överskott på 262.127 kr.

Då jag inte finner anledning till anmärkning föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 15 maj 2018



Magnus Stenberg  
Intern revisor

