

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 18

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 2011 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Martin Henningsson	Ordförande
Rikard Berggren	Ledamot
Anders Eckerström	Ledamot
Rebecka Geber	Suppleant
Helena Hjeltvik	Suppleant
Adam Åsberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Stenberg	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Margareta Hallin
Helena Hjeltvik

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 12:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

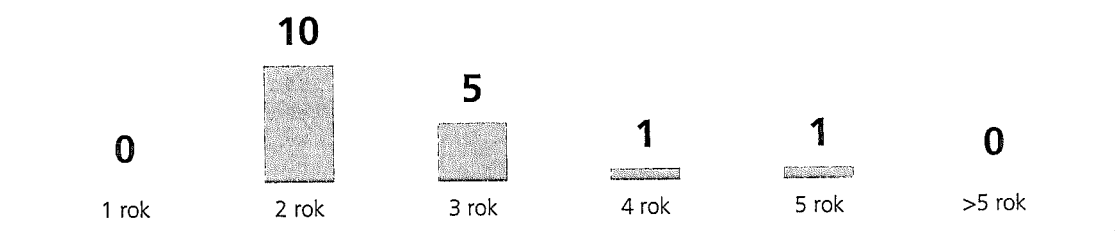
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 306 m², varav 1 150 m² utgör lägenhetsyta och 156 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Matvaror	156 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK – godkänd	2020 - 2021	Klar
Nya dekorationstavlor entré	2020 - 2021	Klar
Uppfräschning entré, hiss och dörrpartier	2020 - 2021	Klar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av en del "staket" gentemot granngård för att minska insyn och stark belysning	2021	Under sommaren 2021
Uppfräschning av lokal	2021	2022
Ny namntavla och nya noteringstavlor	2021	Klart i juni
Uppfräschning av gårdens altandäck	2021	Klar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Esplanad
Trädgårdsskötsel	Petras Trädgård

Föreningens ekonomi

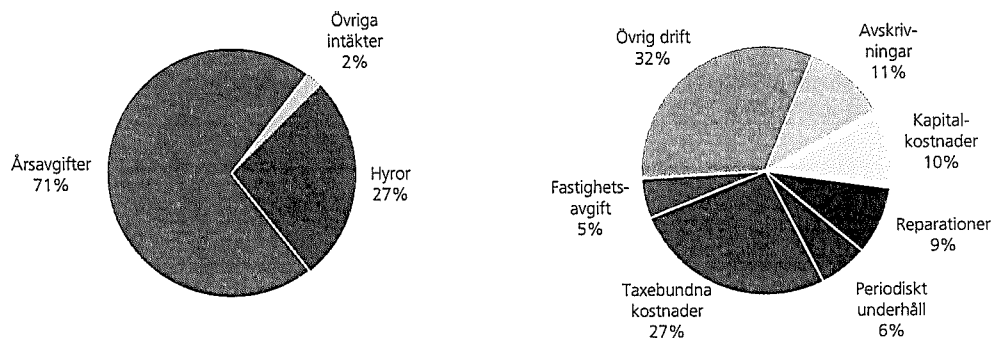
Under 2020 gjordes en extra amortering om ca 245 000 SEK.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 540	971 803
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	946 027	944 185
Finansiella intäkter	5 345	6 724
Minskning kortfristiga fordringar	23 796	7 073
Kapitaltillskott	0	1 042 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	207 210
	975 168	2 207 842
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	637 119	1 036 930
Finansiella kostnader	81 072	101 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 081 066
Minskning av långfristiga skulder	48 102	252 783
Minskning av kortfristiga skulder	163 366	0
	929 659	2 472 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	753 050	707 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	45 510	-264 263

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

RB
MA

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

Under 2020-21 slutfördes det påbörjade arbetet med uppfräschning av yttre dörrar, entré, hiss och taylor sattes upp. Kvarstår under våren 2021 är nya noteringstavlor och ny namntavla i den inre entrén. OVK godkänd. Åtgärdas enligt plan från styrelsen. Eldstäders funktionalitet, eldning snart möjlig då OVK nu är godkänd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	586	651	723
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 613	1 587	1 529	1 505
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 221	6 263	6 483	6 520
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	85	88	102	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	92	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	78	70	68
Soliditet (%)	47	45	42	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	-248	352	262
Nettoomsättning (tkr)	946	943	1 038	1 089

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 150 m² bostäder och 156 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 985 096	0	0	12 985 096
Uppskrivningsfond	5 088 337	-21 609	0	5 109 946
Upplåtelseavgifter	1 918 227	0	0	1 918 227
Kapitaltillskott	1 042 650	0	0	1 042 650
Fond för yttre underhåll	520 300	120 565	-274 654	674 389
S:a bundet eget kapital	21 554 610	98 956	-274 654	21 730 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 197 592	-98 956	26 868	-15 125 504
Årets resultat	145 867	145 867	247 786	-247 786
S:a ansamlad förlust	-15 051 725	46 911	274 654	-15 373 290
S:a eget kapital	6 502 885	145 867	0	6 357 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	145 867
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 077 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 565
summa balanserat resultat	-15 051 725

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

50 979
-15 000 746

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	945 967	943 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	1 180
Summa rörelseintäkter		946 027	944 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-535 535	-870 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 845	-131 877
Personalkostnader	Not 6	1 261	-34 469
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 314	-60 439
Summa rörelsekostnader		-724 433	-1 097 369
RÖRELSERESULTAT		221 594	-153 185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 345	6 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 072	-101 325
Summa finansiella poster		-75 727	-94 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 867	-247 786
ÅRETS RESULTAT		145 867	-247 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	13 134 911	12 141 159
Pågående byggnation	Not 9	0	1 081 066
Summa materiella anläggningstillgångar		13 134 911	13 222 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 134 911	13 222 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	366 793	350 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 630	14 567
Summa kortfristiga fordringar		381 424	365 055
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		417 764	412 419
Summa kassa och bank		417 764	412 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		799 187	777 474
SUMMA TILLGÅNGAR		13 934 098	13 999 699

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 903 323	14 903 323
Uppskrivningsfond		5 088 337	5 109 946
Kapitaltillskott		1 042 650	1 042 650
Fond för yttre underhåll	Not 12	520 300	674 389
Summa bundet eget kapital		21 554 610	21 730 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 197 592	-15 125 504
Årets resultat		145 867	-247 786
Summa fritt eget kapital		-15 051 725	-15 373 290
SUMMA EGET KAPITAL		6 502 885	6 357 018
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 604 454	3 499 990
Summa långfristiga skulder		3 604 454	3 499 990
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 550 000	3 702 566
Leverantörsskulder		52 080	154 325
Skatteskulder		83 662	79 268
Övriga skulder		8 396	56 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	132 621	150 150
Summa kortfristiga skulder		3 826 759	4 142 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 934 098	13 999 699

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	130 år	130 år
Balkonger	40 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	673 884	673 884
Hyror lokaler momspliktiga	251 681	0
Hyror lokaler	0	247 584
Kabel-TV intäkter	0	20 400
Bredbandsintäkter	20 400	0
Överlåtelse	0	1 138
Öresutjämning	2	-2
	945 967	943 005

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60	1 180
	60	1 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 387	48 462
	Fastighetskötsel beställning	1 184	950
	Fastighetskötsel gård beställning	9 162	12 530
	Snöröjning/sandning	599	1 628
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 800	6 425
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Gård	3 206	3 298
	Serviceavtal	6 422	6 195
	Förbrukningsmateriel	6 973	2 243
		74 624	83 570
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 599
	Lokaler	-646	3 229
	Gemensamma utrymmen	0	37 263
	Tvättstuga	7 022	12 165
	Entré/trapphus	7 541	0
	Elinstallationer	3 760	26 353
	Hiss	31 406	7 356
	Tak	6 100	0
	Vattenskada	16 539	0
		71 723	92 965
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	68 850	0
	Gemensamma utrymmen	-17 039	127 068
	Tvättstuga	0	112 758
	Entré/trapphus	-832	34 828
		50 979	274 654
	Taxebundna kostnader		
	El	14 328	16 167
	Värme	111 230	115 345
	Vatten	44 398	120 053
	Sophämtning/renhållning	43 183	45 709
		213 140	297 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 170	21 873
	Kabel-TV	58 626	59 230
		82 796	81 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 273	41 019
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	535 535	870 584

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	606
	Tele- och datakommunikation	5 348	5 097
	Inkassering avgift/hyra	0	208
	Övriga förluster	49 600	0
	Föreningskostnader	401	1 094
	Fritids- och trivselkostnader	2 634	2 978
	Förvaltningsarvode	31 150	27 567
	Administration	365	12 724
	Korttidsinventarier	2 230	62 726
	Konsultarvode	5 726	14 186
	Tidningar facklitteratur	448	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		102 845	131 877

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-1 000	26 000
	Sociala kostnader	-261	8 469
		-1 261	34 469

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	38 678	38 775
	Förbättringar	27 027	0
	Uppskrivning byggnad	21 609	21 664
		87 314	60 439

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 570 283	7 570 283
	Nyanskaffningar	1 081 066	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 651 349	7 570 283
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 434 250	5 434 250
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-21 609	-21 664
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-324 304	-302 640
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 088 337	5 109 946
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-539 070	-500 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-65 705	-38 775
	Utgående avskrivning enligt plan	-604 775	-539 070
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 134 911	12 141 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 966 155	4 966 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 685 000	13 685 000
	Taxeringsvärde mark	20 313 000	20 313 000
		33 998 000	33 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	1 798 000	1 798 000
		33 998 000	33 998 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 081 066
		0	1 081 066

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar 1	0	49 600
	Skattekonto	31 507	5 706
	Klientmedel hos SBC	335 286	295 121
		366 793	350 427

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel TV	14 630	14 567
		14 630	14 567

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	674 389	553 824
	Reservering enligt stadgar	120 565	120 565
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-274 654	0
	Vid årets slut	520 300	674 389

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,070 %	3 654 454	0	2023-02-15
	Nordea	1,080 %	3 500 000	3 500 000	2021-02-17
	Nordea	-	0	3 702 556	-
	Summa skulder till kreditinstitut		7 154 454	7 202 556	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 550 000	-3 702 556	
			3 604 454	3 499 990	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 904 454 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 245 463	10 245 463

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	16 778	16 300
	Arvoden	24 000	25 000
	Sociala avgifter	7 541	7 800
	Ränta	7 397	7 995
	Avgifter och hyror	76 905	78 891
	Pågående om och tillbyggnad	0	14 164
		132 621	150 150

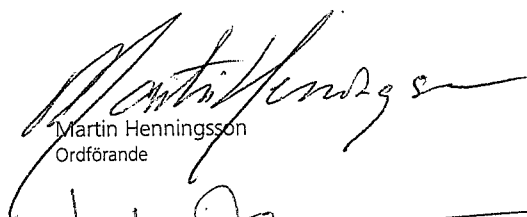
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

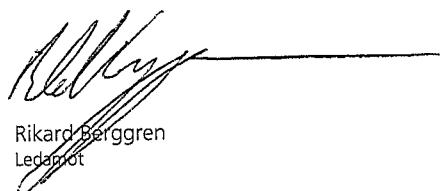
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

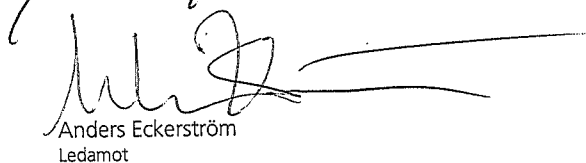
GÖTEBORG den 26 / 5 2021



Martin Henningsson
Ordförande

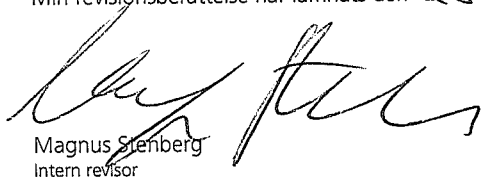


Rikard Berggren
Ledamot



Anders Eckerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2021



Magnus Stenberg
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 18
769606-6195

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Intern revisor Magnus Stenberg omvald vid årsstämman 2020-06-18 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 avstämnda utan anmärkning.
- Årets resultat visar ett överskott på 145.867 kr.

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

Göteborg 23 maj 2021



Magnus Stenberg
Intern revisor