

Årsredovisning
för
Brf Nobelgatan

769613-3391

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Nobelgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-08-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-02-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Flinck	ledamot, ordförande
Björn Olsson	ledamot, kassör
Erik Olrog	ledamot, sekreterare
Erik Lindqvist	ledamot
Charlotte Alverbratt	ledamot
Bertil Stenbom	ledamot
Monika Brolin	suppleant
Jens Rickardt	suppleant
Robin Westlund	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB	extern revisor, ansvarig Kjell Eriksson
Klas Blomkvist	intern revisor

Valberedning

Maria Lunnevi	sammankallande
Lucy Adamovic	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2006-03-01 fastigheten Göteborg Lunden 29:1 med adress Nobelgatan 25 A-D. Fastigheten innefattar 36 lägenheter med en sammanlagd yta på 2.439 m² och 3 lokaler med en sammanlagd yta på 55 m². Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	7
2 rok	12
3 rok	15
4-5 rok	2

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
förråd	27	tillsvidare
kontor	28	vakant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2017.

1/1-2018 höjdes årsavgifterna med 2,5% .

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	887 702	547 177
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 016 600	2 020 194
Finansiella intäkter	65	2
Förändring kortfristiga skulder	1 490	0
	2 018 155	2 020 196
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	938 723	984 131
Räntekostnader/finansiella kostnader	413 528	510 369
Anskaffning anläggningstillgång	0	68 375
Förändring kortfristiga fordringar	40 640	1 536
Förändring kortfristiga skulder	0	7 096
Amortering av föreningens lån	163 164	108 164
	1 556 055	1 679 671
Årets kassaförändring	462 100	340 525
Utgående kassasaldo	1 349 802	887 702

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget. Det finns i nuläget inga hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VERKSAMHET UNDER ÅRET SOM GÅTT

Föreningslokalen

Avgiften för att hyra denna lokal som gästlägenhet höjdes i halvårsskiftet till 200 SEK/ dygn. Att hyra lokalen har varit populärt under 2017 vilket är en av anledningarna till att styrelsen valt att avvakta med projektering för ev. ombyggnad av den till lägenhet.

Cykelrum

Det tidigare stängda soprummet vid uppgång C som gjorts om till cykelrum har försetts med cykelställ och tagits i bruk vilket har inneburit mindre trängsel i övriga cykelrum.

Entré-växter

Nytt fördelaktigt avtal har tecknats för skötsel av de gröna växterna i entréerna ABC och D.

Gemensamma aktiviteter

Grillkväll: Den 28:e Augusti anordnades en grillkväll för föreningens medlemmar. Tillställningen blev mycket lyckad både vad gäller mat, dryck, stämning och väder.

Glöggmingel: Den 6:e december anordnades glöggmingel med relativt god uppslutning. Goda lussebullar, pepparkakor och glögg som alltid.

VERKSAMHET UNDER DET KOMMANDE ÅRET

Under 2018 är inga väsentliga utgifter för underhåll planerade.

Byte/ renovering av hissar i A och B är under utredning. Upphandling för genomförande 2018 eller 2019 görs troligtvis under våren 2018.

Medlemsinformation

Föreningens 36 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 56 medlemmar och upplåtna till 58 medlemmar vid årets utgång.

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift utgår enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 017	2 020	1 972	1 968
Resultat efter finansiella poster tkr	283	125	-403	-280
Soliditet (%)	53,92	53,48	53,22	53,51
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	808	805	792	792
Lån/m ² bostadsyta kr	9 093	9 160	9 205	9 218
Skuldränta (%)	1,86	2,28	2,98	3,24
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	18	18	17	18
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	92	98	91	93
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	30	32	28	32

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till det bokförda värdet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 990 827	461 340	744 003	-2 269 026	124 910	26 052 054
Disposition av föregående års resultat:			137 012	-12 102	-124 910	0
Årets resultat					282 833	282 833
Belopp vid årets utgång	26 990 827	461 340	881 015	-2 281 128	282 833	26 334 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 281 128
årets vinst	282 833
	-1 998 295

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt stadgar	148 300
till underhållsfonden avsätts extra	251 700
ur underhållsfonden tas i anspråk	-31 803
i ny räkning överföres	-2 366 492
	-1 998 295

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 001 397	2 001 676
Övriga rörelseintäkter	3	15 203	18 517
Summa rörelseintäkter		2 016 600	2 020 193
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-406 594	-432 689
Driftskostnader	5	-427 424	-441 464
Förvaltningskostnader	6	-76 166	-81 892
Personalkostnader	7	-28 539	-28 086
Avskrivningar		-381 581	-400 786
Summa rörelsekostnader		-1 320 304	-1 384 917
Rörelseresultat		696 296	635 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-413 463	-510 368
Summa finansiella poster		-413 463	-510 366
Resultat efter finansiella poster		282 833	124 910
Resultat före skatt		282 833	124 910
Årets resultat		282 833	124 910

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 268 205	47 632 308
Maskiner och inventarier	9	90 029	107 507
Summa materiella anläggningstillgångar		47 358 234	47 739 815
Summa anläggningstillgångar		47 358 234	47 739 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		133 911	89 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 912	17 666
Summa kortfristiga fordringar		147 823	107 183
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 349 802	887 702
Summa kassa och bank		1 349 802	887 702
Summa omsättningstillgångar		1 497 625	994 885
SUMMA TILLGÅNGAR		48 855 859	48 734 700

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 990 827	26 990 827
Upplåtelseavgifter		461 340	461 340
Underhållsfond		881 015	744 003
Summa bundet eget kapital		28 333 182	28 196 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 281 128	-2 269 026
Årets resultat		282 833	124 910
Summa fritt eget kapital		-1 998 295	-2 144 116
Summa eget kapital		26 334 887	26 052 054
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	22 000 680	22 233 844
Summa långfristiga skulder		22 000 680	22 233 844
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	178 164	108 164
Leverantörsskulder		52 338	50 317
Skatteskulder		0	529
Övriga skulder		11 071	10 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	278 719	279 250
Summa kortfristiga skulder		520 292	448 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 855 859	48 734 700

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Maskiner och inventarier 10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 969 739	1 969 739
Hyresintäkter lokaler	5 810	5 760
Hyresintäkter garage och parkering	25 848	26 177
	2 001 397	2 001 676

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	3 348	8 868
Pantsättningsavgifter	3 569	5 320
Utfakturerade kostnader mm	8 286	4 330
	15 203	18 518

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	49 380	47 688
Fastighetsförsäkring	26 213	26 413
Reparationer fastighet	167 500	160 210
Underhåll fastighet	31 803	62 988
Fastighetsskötsel	127 949	133 142
Väghållning och snöröjning	3 749	2 248
	406 594	432 689

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
El	44 370	43 380
Uppvärmning	223 575	238 232
Vatten och avlopp	72 907	78 246
Avfallshantering	52 183	47 671
Kabel-TV	34 389	33 936
	427 424	441 465

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	51 122	57 480
Konsultarvoden	5 750	3 297
Administrativa kostnader	6 794	8 614
	76 166	81 891

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	22 400	22 150
Sociala kostnader	6 139	5 936
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	28 539	28 086

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 008 644	49 008 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 008 644	49 008 644
Ingående avskrivningar	-1 376 336	-1 012 233
Årets avskrivningar	-364 103	-364 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 740 439	-1 376 336
Utgående redovisat värde	47 268 205	47 632 308
Taxeringsvärden byggnader	28 092 000	28 092 000
Taxeringsvärden mark	21 312 000	21 312 000
	49 404 000	49 404 000
Bokfört värde byggnader	34 415 405	34 779 508
Bokfört värde mark	12 852 800	12 852 800
	47 268 205	47 632 308

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	377 951	309 576
Inköp		68 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 951	377 951
Ingående avskrivningar	-270 444	-233 761
Årets avskrivningar	-17 478	-36 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 922	-270 444
Utgående redovisat värde	90 029	107 507

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,72	2020-12-30	5 403 750	5 445 000
Stadshypotek	2,06	2019-10-30	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek	1,29	2021-10-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,43	2022-07-30	1 955 000	2 000 000
Stadshypotek	3,28	2018-10-30	2 185 094	2 247 008
Stadshypotek	1,17	2018-10-30	1 965 000	1 980 000
Stadshypotek	1,29	2021-10-30	970 000	970 000
			22 178 844	22 342 008
Kortfristig del av långfristig skuld			178 164	33 164
Amortering åren 2 - 5			712 656	
Amortering efter år 5			21 288 024	

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	30 217 000	30 217 000
	30 217 000	30 217 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	24 341	32 380
Förutbetalda avgifter och hyror	162 881	149 611
Upplupen el	3 937	3 889
Upplupen värme	31 297	31 953
Göteborg Kretslopp	18 000	17 692
Revisionsarvode	0	12 500
Förvaltningsarvode	13 528	17 528
Fastighetskötsel	10 035	11 830
Övriga upplupna skulder	2 201	1 867
	266 220	279 250

Göteborg den / 2018

Torbjörn Flinck
Ordförande

Erik Lindqvist

Erik Olrog

Charlotte Månsson

Björn Olsson

Bertil Stenbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Klas Blomkvist
Revisor