

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega samfällighetsförening.

Styrelsen

Malin Berg	Ledamot
Ove Haugen	Ledamot
Håkan Landmér	Ledamot
Urban Lindh	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot

Bo Andersson	Suppleant
Kristina Kjellén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Andersson, Ove Haugen och Kristina Kjellén.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dick Jonsson	Ordinarie Intern
Magnus Eklund	Suppleant Intern

Valberedning

Magnus Bramer
Mia Steen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 - 2000 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 m², varav 2 417 m² utgör lägenhetsyta och 380 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 m ²	2019-05-31
Sushibutik	84 m ²	2017-01-31
Cykelbutik	132 m ²	2018-04-30
Frisör	72 m ²	2019-09-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av tak	2015
Byte av fönster	2013 - 2014
Renovering fasad och balkongräcken	2013 - 2014
Takförbättringar	2010
Klinkersgolv på samtliga våningsplan	2010
Badrumsrenoveringar	2005 - 2006
Renovering entrégolv	2004
Renovering hisskorg	2004
Ommålning trappuppgångar	2002 - 2003

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sker i egen regi.
Bokslutet är upprättat av SBC.

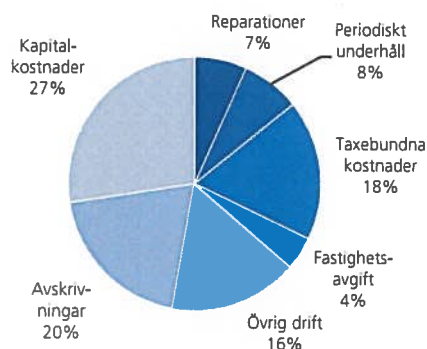
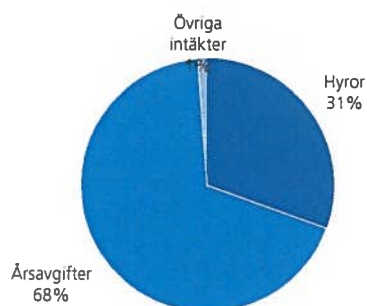
Föreningens ekonomi

Årsavgifterna var under 2016 oförändrade. Föreningen kommer höja med 2% 2017 och planerad höjning 2018 med 1%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	391 927	75 321
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 993 504	1 938 256
Finansiella intäkter	421	367
Minskning kortfristiga fordringar	18 652	68 399
Ökning av långfristiga skulder	0	155 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 240
	2 012 577	2 165 262
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 019 951	1 258 037
Finansiella kostnader	530 785	590 620
Minskning av långfristiga skulder	390 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	16 746	0
	1 957 481	1 848 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	447 022	391 927
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	55 096	316 606

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

- Sprickbildningar i fasaden Nordenskiöldsgatan har åtgärdats.
- Mätningar pågår ang. fastighetens rörelse, utförs gm Stadsbyggnadskontoret.
- Frånluftsfläkten är utbytt och ventilationsrören har rensats.
- OVK-kontroll genomförd
- Hissen reparerades vid tre tillfällen och en ny larmanordning installerades.
- Sushilokalens element byttes ut pga läckande rör.
- Yttre entrédörren har försetts med dörrstopp.

Vi hade två gemensamma städdagar under året, maj och december.
Ett stort tack till alla som kunde medverka.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	581	581	556
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 173	1 139	1 111	1 079
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 677	7 950	8 004	8 146
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	65	70	48	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	28	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	190	214	266	262
Soliditet (%)	55	55	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	-293	-1 328	-1 406
Nettoomsättning (tkr)	1 994	1 938	1 934	1 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 m² bostäder och 380 m² lokaler.
Vindsbyggnationen färdigställdes 2015 och den nya taxeringen med justerade ytor kom under 2016.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	176 661	176 661	-128 529	128 529
S:a bundet eget kapital	24 116 508	176 661	-128 529	24 068 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 392 027	-176 661	-164 133	-1 051 233
Årets resultat	60 561	60 561	292 662	-292 662
S:a ansamlad förlust	-1 331 466	-116 100	128 529	-1 343 895
S:a eget kapital	22 785 042	60 561	0	22 724 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 215 366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 661
summa balanserat resultat	1 331 466

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

145 716
1 185 750

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 993 504	1 938 256
Summa rörelseintäkter		1 993 504	1 938 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-924 294	-1 150 373
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 347	-60 354
Personalkostnader	Not 5	-47 310	-47 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 402 580	-1 640 666
RÖRELSERESULTAT		590 924	297 590
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		421	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 785	-590 620
Summa finansiella poster		-530 364	-590 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 561	-292 662
ÅRETS RESULTAT		60 561	-292 662

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	40 714 577	41 097 206
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 714 577	41 097 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 486	10 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 725 063	41 107 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 038
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	44 837	55 451
Summa kortfristiga fordringar		44 837	63 489
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	133 179	133 179
		133 179	133 179
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		447 022	391 927
Summa kassa och bank		447 022	391 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 039	588 595
SUMMA TILLGÅNGAR		41 350 102	41 696 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll	Not 12	176 661	128 529
Summa bundet eget kapital		24 116 508	24 068 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 392 027	-1 051 233
Årets resultat		60 561	-292 662
Summa fritt eget kapital		-1 331 466	-1 343 895
SUMMA EGET KAPITAL		22 785 042	22 724 481
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 095 000	18 485 000
Summa långfristiga skulder		18 095 000	18 485 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	280 000	280 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	190 060	206 806
Summa kortfristiga skulder		470 060	486 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 350 102	41 696 287

Tilläggsupplysningar

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.

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

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år
Inventarier	-	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 363 323	1 360 738
Hyror bostäder	69 036	68 352
Hyror lokaler	537 885	506 966
Övriga debiterade avgifter	17 760	0
Överlåtelse/pantsättning	5 500	2 200
	1 993 504	1 938 256

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	8 517	2 312
	Städning	1 010	2 378
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
	Gård	4 313	2 621
		26 340	7 311
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	10 243	0
	Brf Lägenheter	4 000	1 813
	Lokaler	30 704	22 350
	Gemensamma utrymmen	3 456	2 455
	Tvättstuga	4 373	1 650
	Lås	11 499	2 658
	VVS	13 554	6 959
	Värmeanläggning/undercentral	13 918	15 382
	Hiss	36 005	20 573
	Vattenskada	0	43 683
	Övrigt	0	5 344
		127 752	122 867
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	91 814	0
	Huskropp utvändigt	53 902	0
	Tak	0	397 232
		145 716	397 232
	Taxebundna kostnader		
	El	70 236	64 763
	Värme	182 270	193 304
	Vatten	93 404	100 387
		345 910	358 454
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 373	13 799
	Samfällighetsavgift	116 875	115 515
	Kabel-TV	48 026	46 975
	Bredband	3 588	3 588
		197 862	179 877
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 714	84 632
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	924 294	1 150 373
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	807	447
	Tele- och datakommunikation	2 871	12 899
	Föreningskostnader	9 325	6 974
	Styrelseomkostnader	4 624	10 039
	Administration	12 542	9 887
	Korttidsinventarier	0	3 990
	Konsultarvode	13 198	11 138
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		48 347	60 354

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 310	11 310
		47 310	47 310
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 724 442	-1 341 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 107 071	-1 724 442
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 714 577	41 097 206
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 849 000	24 194 000
	Taxeringsvärde mark	30 038 000	18 649 000
		58 887 000	42 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	39 400 000
	Lokaler	3 887 000	3 443 000
		58 887 000	42 843 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	6 469	6 469	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	6 469	6 469	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 469	-6 469	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 469	-6 469	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	2 296	7 645	
	Skattefordran	42 541	47 806	
		44 837	55 451	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats	7 686	7 686	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		10 486	10 486	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Likviditetsinvest	133 179	158 685	133 179
		133 179	158 685	133 179
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	128 529	534 266	
	Reservering enligt stadgar	176 661	128 529	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 529	-534 266	
	Vid årets slut	176 661	128 529	

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsda g
	Nordea Hypotek	0,850 %	4 372 500	4 482 500	2017-01-15
	Nordea Hypotek	0,281 %	4 427 500	4 537 500	2017-02-28
	Nordea Hypotek	0,276 %	4 950 000	5 060 000	2017-03-29
	Nordea hypotek	0,381 %	4 625 000	4 685 000	2017-07-20
	Summa skulder till kreditinstitut		18 375 000	18 765 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-280 000	
			18 095 000	18 485 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 085 000 kr.
Föreningen har bundit 4 457 500kr av lånen via en ränteswap som förfaller 31 maj 2017 och
5 500 000 kr som förfaller 29 december 2019.
Räntan är bunden till 3,71 % respektive 3,69 %.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Räntor	23 645	29 584
	Förutbetalda avgifter och hyror	166 415	177 222
		190 060	206 806

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 4 2017



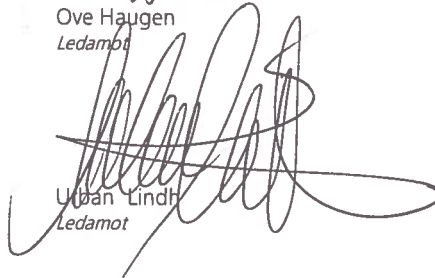
Malin Berg
Ledamot



Ove Haugen
Ledamot



Håkan Landmér
Ledamot



Urban Lindh
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017



Dick Jonsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nordenskiöldsgatan 30, org.nr 769605-4761

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Nordenskiöldsgatan 30 för år 2017 (räkenskapsåret 2016).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns (Revisorernas) ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 denna riskbedömning 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 i 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Nordenskiöldsgatan 30 för år 2017 (räkenskapsåret 2016).

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision 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 ersättningskyldighet.

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

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 3 maj 2017



Dick Jonsson

Intern revisor