

Brf Nordosten
Org nr 769611-5760

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2004-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-28 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Beslut om nya stadgar togs på stämman 2018.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johannes Tegern	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Bodil Liedman	Ledamot
Per Helm	Ledamot

Frederik Adlers	Suppeant
Annette Hauska	Suppleant
Moa Hanssont	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Frederik Adlers, Bodil Liedman, Johannes Tegern, Moa Jansson och Annette Hauska.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Anders Bergek, suppleant intern

Valberedning

Cecilia Egeloff
Göran Larsson

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:24	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 3 stycken flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 934 kvadratmeter, varav 14 606 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 328 kvadratmeter utgör lokalyta.
Nytt taxeringsbesked med ny fördelning av ytor kommer.

Föreningen upplåter vid årets slut 199 lägenheter med bostadsrätt samt 27 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lägenhetshotell Slottskogens vandrarhem	357 kvm
Lager	109 kvm
Kontor/lager	178 kvm
Student/forskarbostäder, Gbgs universitet	960 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening och Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,84%. Samfälligheten förvaltar mark- och garageytor/sopsug.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till och med 2047.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel & tekn.förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Lokalvård	Primär fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med "relining" har utförts i K-huset och i J-huset. Under våren 2019 kommer även N-huset att vara klart.

Gruppanslutningen till Ownit är klar. Bredbandet ingår i avgiften.

Föreningen har beviljats bidrag från klimatklivet för att iordningsställa laddningsplatser för elbilar. Arbetet kommer att göras under 2019.

Svenska Lumon AB kommer att göra inglasningar av balkonger och terasser för medlemmar som beställt detta. Arbetet startar våren 2019.

En genomgång av värmesystemet har gjorts. Planerade åtgärder kommer att utföras under 2019.

Upphandlingen av målningsarbeten i trapphus och gångar har förberetts och arbetet startar i början av 2019.

Samfälligheten har färdigställt "svampenområdet" utanför N-huset.

Två av styrelsens ledamöter har deltagit i samfällighetens styrelsearbete.

Föreningen har sökt bygglov för ett cykelhus vid N-husets norrgavel.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	296
Antal medlemmar vid årets slut	293

Under verksamhetsåret har 29 (24) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	15 640	15 456	15 124	15 354	15 289
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8 912	-4 036	-494	-4 269	-1 824
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	kr	733	733	733	733	733
Soliditet	%	54,2	52,3	50,1	49,1	48,5
Likviditet	%	527	903	423	711	728

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	199 121 009	36 820 763	5 432 732	-21 315 502	-4 035 592	216 023 410
Avs.fond enl stadgar	-	-	3 600 000	-3 600 000	-	-
ÖNyupplåtelse	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-3 881 254	3 881 254	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-4 035 592	4 035 592	-
Årets resultat	-	-	-	-	-8 911 586	-8 911 586
Vid årets slut	199 121 009	36 820 763	5 151 478	-25 069 840	-8 911 586	207 111 824

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-8 911 586
Balanserat resultat	-25 069 839
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-33 981 425</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt underhållsplan	-3 600 000
att av yttre fond ianspråk tas	7 354 810
	<hr/>
att i ny räkning överförs	<u>-30 226 615</u>

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 534 071	15 455 811
Övriga rörelseintäkter		166 833	77 781
Summa rörelseintäkter		15 700 904	15 533 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-17 900 122	-11 633 577
Övriga externa kostnader	4	-691 496	-1 488 625
Personalkostnader		-284 597	-267 290
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-2 536 439	-2 534 517
Summa rörelsekostnader		-21 412 654	-15 924 009
Resultat före finansiella poster		-5 711 750	-390 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 326	3 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 203 162	-3 648 210
Summa resultat från finansiella poster		-3 199 836	-3 645 175
Årets resultat		-8 911 586	-4 035 592
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-8 911 586	-4 035 592
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		7 354 810	3 881 254
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-3 600 000	-3 600 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-5 156 776	-3 754 338

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	370 685 591	373 037 473
Summa materiella anläggningstillgångar		370 685 591	373 037 473
		–	–
Summa anläggningstillgångar		370 685 591	373 037 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 081	2 554
Övriga fordringar	7	5 408 651	7 149 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		921 531	934 741
Summa omsättningstillgångar		6 337 263	8 086 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 555 209	31 797 685
Summa kassa och bank		21 555 209	31 797 685
Summa omsättningstillgångar		27 892 472	39 884 132
Summa tillgångar		398 578 063	412 921 605

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 941 772	235 941 772
Fond för yttre underhåll	8	5 151 478	5 432 732
		<hr/>	<hr/>
		241 093 250	241 374 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 069 839	-21 315 501
Årets resultat		-8 911 586	-4 035 592
		<hr/>	<hr/>
		-33 981 425	-25 351 093
Summa eget kapital		207 111 825	216 023 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	187 377 175	193 377 175
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		187 377 175	193 377 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 295 010	949 808
Skatteskulder		109 856	4 539
Övriga kortfristiga skulder		106 811	16 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 577 386	2 550 114
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		4 089 063	3 521 019
Summa eget kapital och skulder		398 578 063	412 921 605

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats i enligt med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	Linjär plan	1 %	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan	1 %	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan	1,04%	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanpassning	Linjär plan	20 %	Slutår 2021

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	9 448 338	9 361 113
Hysesintäkter, bostäder	2 377 331	2 336 746
Hysesintäkter lokaler, förråd	2 487 224	2 509 077
Hysesintäkter, garage	1 221 179	1 248 875
Summa	15 534 072	15 455 811

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel/städ	1 112 336	1 081 608
Serviceavtal	61 052	65 493
Planerat underhåll	7 354 810	3 881 254
Löpande reparationer	1 718 803	2 283 596
El	545 846	451 258
Värme	1 409 398	1 501 650
Vatten	486 566	500 214
Sophämtning/renhållning	38 038	24 219
Försäkring	108 712	93 860
Samfällighetsavgift	4 164 855	1 145 854
Kabel-TV/Bredband	310 020	120 201
Fastighetsskatt/avgift	589 687	484 370
	17 900 123	11 633 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tele- och datakommunikation	23 360	22 149
Juridiska åtgärder	4 285	10 188
Föreningskostnader	22 349	13 628
Revisionsarvode extern revisor	36 282	23 041
Förvaltningsarvode	240 876	234 302
Förvaltningsarvode övrigt	215 094	213 113
Administration	29 886	30 432
Konsultarvode	78 107	470 652
Medlemsavgifter	9 760	9 760
Kostnad för nyupplåtelse	16 700	413 200
Övriga externa kostnader	14 797	48 161
	691 496	1 488 626

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	2 240 436	2 240 436
Fastighetsförbättringar	296 003	294 081
	2 536 439	2 534 517

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	387 304 307	376 574 453
Omfört från pågående nyanläggningar	-	10 729 584
	387 304 307	387 304 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 266 564	-11 732 047
Årets avskrivningar	-2 536 439	-2 534 517
	-16 803 003	-14 266 564
Utgående restvärde enligt plan	370 501 304	373 037 473
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 366 000	152 366 000
Taxeringsvärde mark	131 404 000	131 404 000
	283 770 000	283 770 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	264 000 000	264 000 000
Lokaler	19 770 000	19 770 000
	283 770 000	283 770 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	65 054	50 840
Fordran samfällighet	5 343 597	7 094 802

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övriga fordringar	-	3 510
	5 408 651	7 149 152

Not 8 Fond för yttre underhåll

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vid årets ingång	5 432 732	3 714 441
Avsättning enligt stämmobeslut	3 600 000	3 600 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-3 881 254	-1 881 709
Vid årets slut	5 151 478	5 432 732

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2018-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,609	2019-09-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,582	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,580	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,910	2019-06-23	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,540	2020-06-24	35 000 000	35 000 000
Swedbank Hypotek	0,903	Rörligt/3 mån	10 577 175	16 577 175
Totalt			187 377 175	193 377 175

Skulder som förfaller fem år efter
balansdagen **187 377 175**

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000

Göteborg den _____ - ____ - ____.

Lena Håkansson

Ulla Bergh

Bodil Liedman

Per Helm

Johannes Tegern

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Inger Kollberg
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Auktoriserad revisor