

Brf Nordosten
Org nr 769611-5760

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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 kommer att tas på stämman.

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 2017-06-08.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johannes Tegern	Ledamot	Avgått 20170812
Peter Andersen	Ledamot	
Ulla Bergh	Ledamot	
Bodil Liedman	Ledamot	
Cecilia Egelhoff	Ledamot	
Ali Farsani	Ledamot	
Lena Håkansson	Suppleant	
Lisa Botrungno	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Ulla Bergh, Cecilia Egelhoff, Lena Håkansson och Lisa Botrungno.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Utöver de protokollföra styrelsemötena har många möten ägt rum med konsulter, projektledare och arkitekt.

Föreningen har också haft några "öppet hus".

Revisor

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

Valberedning

Anders Leitzinger sammankallande
Erika Dienert

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 17 257 kvadratmeter, varav 14 606 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 651 kvadratmeter utgör lokalyta.
Nytt taxeringsbesked med ny fördelning av ytor kommer.

Föreningen upplåter vid årets slut 198 lägenheter med bostadsrätt, samt 28 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen har färdigställt åtta nybyggda enrumslägenheter i före detta lokaler. De har sålts och upplåtits med bostadsrätt.

Under året har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

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 beställt och fått en ny underhållsplan. för de närmaste 30 åren, från 2018 till och med 2047.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Från 2018 - 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

Projektet mot Vegagatan har slutförts. Det innefattade byten av terrassfronter, lagning av betongsskador under terrasserna och målning av partierna under terrasserna.

Bygglov för inglasning av balkonger och övre terasser har beviljats.

Markarbeten mot Vegagatan har utförts. De innefattade stensättning, plantering av växter och montering av räcke.

Ett avtal om "relining" har tecknats och under våren 2018 kommer arbetet i det första huset att vara klart.

Cykelrummen i husen mot Vegagatan har utrustats med nya ställ.

När samfällighetens arbete på gården vid "svampenområdet" är klart kommer föreningen att bygga ett cykelhus vid norrgaveln.

Lägenheterna i vandrarhemmet har utrustats med tvättmaskiner, vilket ger fler tvättider för övriga i K-huset.

En ny tvättstuga har byggts i N-huset, NOP 33-37.

Föreningen har ingått ett avtal med Ownit om gruppanslutning. Bredbandet kommer att ingå i månadsavgiften.

Två av styrelsens ledamöter har deltagit i samfällighetens styrelsearbete.

Medlemsinformation

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

Under verksamhetsåret har 24 (32) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.
En lägenhet har upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt och föreningen har byggt åtta nya lägenheter som upplåtits med bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	15 526	15 124	15 354	15 289	15 661
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 630	-494	-4 269	-1 824	-3 382
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	kr	733	733	733	733	730
Soliditet	%	52,4	50,1	49,1	48,5	48,0
Likviditet	%	903	423	711	728	858

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	193 774 670	21 566 484	3 714 441	-19 102 895	-494 316	199 458 384
Avs.fond enl stadgar	-	-	3 600 000	-3 600 000	-	-
Nyupplåtelse	5 346 339	15 262 779	-	-	-	20 609 118
Ianspråktagande fond	-	-	-1 881 709	1 881 709	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-494 316	494 316	-
Årets resultat	-	-	-	-	3 626 959	-3 626 959
Vid årets slut	199 121 009	36 829 263	5 432 732	-21 315 502	3 626 959	216 440 543

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-3 626 959
Balanserat resultat	-21 315 501
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-24 942 460

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt underhållsplan	-3 600 000
att av yttre fond ianspråktas	3 881 254
att i ny räkning överförs	-24 661 206

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 455 811	15 120 858
Övriga rörelseintäkter		77 781	3 002
Summa rörelseintäkter		15 533 592	15 123 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 633 577	-8 514 996
Övriga externa kostnader	4	-1 075 425	-804 793
Personalkostnader		-267 290	-276 462
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-2 539 084	-2 377 680
Summa rörelsekostnader		-15 515 376	-11 973 931
Resultat före finansiella poster		18 216	3 149 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 035	5 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 648 210	-3 649 740
Summa resultat från finansiella poster		-3 645 175	-3 644 245
Årets resultat		-3 626 959	-494 316
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-3 626 959	-494 316
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		3 881 254	1 881 709
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-3 600 000	-3 600 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-3 345 705	-2 212 607

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	373 454 605	364 842 406
Pågående om- och tillbyggnad	7	-	4 731 926
Summa materiella anläggningstillgångar		373 454 605	369 574 332
Summa anläggningstillgångar		373 454 605	369 574 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 554	12 267
Övriga fordringar	8	7 149 152	5 945 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		934 742	749 274
		8 086 448	6 707 287
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 797 685	21 680 144
Summa omsättningstillgångar		39 884 133	28 387 431
Summa tillgångar		413 338 738	397 961 763

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 950 272	215 341 154
Fond för yttre underhåll	9	5 432 732	3 714 441
		241 383 004	219 055 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 315 501	-19 102 895
Årets resultat		-3 626 959	-494 316
		-24 942 460	-19 597 211
Summa eget kapital		216 440 544	199 458 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	193 377 175	193 377 175
Summa långfristiga skulder		193 377 175	193 377 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		949 808	2 856 687
Skatteskulder		4 539	-
Övriga kortfristiga skulder		16 558	82 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 550 114	2 187 189
Summa kortfristiga skulder		3 521 019	5 126 204
Summa eget kapital och skulder		413 338 738	397 961 763

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
Tvättstuga lokalanpassning	Linjär plan	20 %	Slutår 2021

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	9 361 113	9 117 700
Hysesintäkter, bostäder	2 336 746	2 379 524
Hysesintäkter lokaler, förråd	2 509 077	2 452 329
Hysesintäkter, garage	1 248 875	1 171 305
Summa	15 455 811	15 120 858

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel/städ	1 081 608	1 016 365
Serviceavtal	65 493	55 448
Förbrukningsmaterial	-	28 528
Planerat underhåll	3 881 254	1 881 709
Löpande reparationer	2 283 596	959 365
El	451 258	353 925
Värme	1 501 650	1 583 564
Vatten	500 214	561 789
Sophämtning/renhållning	24 219	33 201
Försäkring	93 860	124 674
Samfällighetsavgift	1 145 854	1 323 404
Kabel-TV	120 201	118 900
Fastighetsskatt/avgift	484 370	474 124
	11 633 577	8 514 996

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tele- och datakommunikation	22 149	13 261
Juridiska åtgärder	10 188	-
Föreningskostnader	13 628	15 147
Revisionsarvode extern revisor	23 041	22 439
Förvaltningsarvode	234 302	226 415
Förvaltningsarvode övrigt	213 113	52 496
Administration	30 432	31 779
Konsultarvode	470 652	403 425
Medlemsavgifter	9 760	9 540
Övriga externa kostnader	48 161	30 291
	1 075 426	804 793

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	2 240 436	2 240 436
Fastighetsförbättringar	298 649	137 244
	2 539 085	2 377 680

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	362 723 444	362 723 444
Fastighetsförbättringar	13 851 009	13 851 009
Årets inköp/fastighetsförbättringar	11 151 284	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 725 737	376 574 453
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 732 047	-9 354 367
Årets avskrivningar	-2 539 085	-2 377 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 271 132	-11 732 047
Utgående restvärde enligt plan	373 454 605	364 842 406
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 Pågående om-och tillbyggnad

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pågående arbeten	-	4 731 926
	<u>0</u>	<u>4 731 926</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	50 840	62 278
Fordran samfällighet	7 094 802	5 883 217
Övriga fordringar	3 510	251
	<u>7 149 152</u>	<u>5 945 746</u>

Not 9 Fond för yttre underhåll

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vid årets ingång	3 714 441	5 938 757
Avsättning enligt stämmobeslut	3 600 000	3 600 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 881 709	-5 824 316
Vid årets slut	5 432 732	3 714 441

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2017-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,609	2019-09-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,729	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	0,729	Rörligt/3 mån	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,350	2018-06-25	35 450 000	35 450 000
Swedbank Hypotek	3,540	2020-06-24	35 000 000	35 000 000
Swedbank Hypotek	0,697	Rörligt/3 mån	16 577 175	16 577 175
Totalt			193 377 175	193 377 175

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000

Göteborg den ____ - ____ - ____.

Lena Håkansson
Tjänstgörande suppleant

Ulla Bergh

Bodil Liedman

Ali Farsani

Johannes Tegern

Lisa Botrungno
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Inger Kollberg
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Auktoriserad revisor

Anders Bergek
Föreningens internrevisor