

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Nordosten**

769611-5760

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Nordosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om 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 2019-06-05 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bodil Liedman	Ledamot
Ulla Berg	Ledamot
Per Helm	Ledamot
Lena Håkansson	Ledamot
Patrick Geshel	Ledamot

Frederik Adlers	Suppeant
Lotta Heurlin	Suppleant
Mats Thorsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår eller löper mandatperioden ut för följande personer: Ulla Berg, Per Helm, Lena Håkansson, Frederik Adlers, Lotta Heurlin samt Mats Thorsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

#### Revisor

Inger Kollberg, ordinarie extern, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

### Valberedning

KjellWikström  
Anna-Karin Fagerlund

### 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 18 838 kvadratmeter, varav 14 872 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 966 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter vid årets slut 200 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 5 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
Övrigt	15 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 och städning	Optimal Service Väst AB
Akuta åtgärder på jourtid (fastighetsskötsel)	Låsinvest
Service hissar	Vinga Hiss
Ekonomisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB
Elleverantör	Gbgs Energi / Din El

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med "relining" har slutförts.

Föreningen har, med bidrag från klimatklivet, iordningställt 12 laddplatser för elbilar.

Svenska Lumon AB har glasat in flera balkonger och terrasser hos medlemmar som beställt det. Bygglov för inglasning finns.

Värmesystemet i K-huset har renoverats och injusterats. En genomgång av värmesystemet i J-huset har påbörjats.

Trapphus och gångar har målats.

Föreningen har bytt förvaltare för fastighets skötsel, teknisk förvaltning och städning. Den 1 juni tog Optimal Service Väst AB över uppdraget.

Genomgång och uppdatering av märknings-och numreringsystem av lokaler och lägenheter pågår.

Mätning av radonhalten kommer att ske våren 2020.

Olika förslag utvärderas i syfte att få bättre och mer energisnål belysning i trappor och gångar.

Samfälligheten har renoverat garageentréerna mot Vegagatan.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	295
Antal medlemmar vid årets slut	305

Under verksamhetsåret har 31 (29) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum.  
En lägenhet har nyupplåtits till bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Genomsnittlig årsavgift under 2019 uppgick till 747 kr /kvm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	15 597	15 534	15 456	15 124
Resultat efter finansiella poster	-6 677	-8 685	-4 036	-494
Soliditet (%)	52,9	52,0	52,3	50,1

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 121 009	36 820 763	5 151 478	-25 069 840	-8 685 039	<b>207 338 371</b>
Nyupplåtelse av lägenhet	1 064 672	2 735 328				<b>3 800 000</b>
Avs. fond enl stadgar			3 600 000	-3 600 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond			-7 354 810	7 354 810		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-8 685 039	8 685 039	<b>0</b>
Årets resultat					-6 676 586	<b>-6 676 586</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 185 681</b>	<b>39 556 091</b>	<b>1 396 668</b>	<b>-30 000 069</b>	<b>-6 676 586</b>	<b>204 461 785</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 000 069
årets förlust	-6 676 586
	<b>-36 676 655</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 600 000
i ny räkning överföres	-40 276 655
	<b>-36 676 655</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 596 929	15 534 071
Övriga rörelseintäkter		169 360	393 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 766 289</b>	<b>15 927 451</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-16 312 443	-17 900 122
Övriga externa kostnader	4	-637 739	-691 496
Personalkostnader		-280 123	-284 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 549 342	-2 536 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 779 647</b>	<b>-21 412 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 013 357</b>	<b>-5 485 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 663 229	-3 203 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 663 229</b>	<b>-3 199 837</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 676 586</b>	<b>-8 685 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 676 586</b>	<b>-8 685 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 676 586</b>	<b>-8 685 039</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-6 676 586	-8 685 039
Avsättning till fond yttre underhåll		-3 600 000	-3 600 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		7 354 810	3 881 254
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>-2 921 776</b>	<b>-8 403 785</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	368 394 771	370 685 591
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>368 394 771</b>	<b>370 685 591</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 394 771</b>	<b>370 685 591</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 983	7 081
Övriga fordringar		5 267 398	5 408 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		899 733	1 148 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 202 114</b>	<b>6 563 810</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 644 841	21 555 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 644 841</b>	<b>21 555 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 846 955</b>	<b>28 119 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>386 241 726</b>	<b>398 804 610</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

239 741 772

235 941 772

Fond för yttre underhåll

6

1 396 668

5 151 478

**Summa bundet eget kapital**

**241 138 440**

**241 093 250**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-30 000 069

-25 069 839

Årets resultat

-6 676 586

-8 685 039

**Summa fritt eget kapital**

**-36 676 655**

**-33 754 878**

**Summa eget kapital**

**204 461 785**

**207 338 372**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

70 900 000

35 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**70 900 000**

**35 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

106 477 175

152 377 175

Leverantörsskulder

1 492 684

1 295 010

Skatteskulder

148 872

109 856

Övriga skulder

114 856

106 811

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 646 354

2 577 386

**Summa kortfristiga skulder**

**110 879 941**

**156 466 238**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**386 241 726**

**398 804 610**



## 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 (K2).

Föreningen har ingen anställd personal. Arvodet till styrelsen betalas ut i enlighet med beslut på stämma.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	Linjär plan 1%	Slutår 2113
Förbättringar	Linjär plan 1%	Slutår 2113
Lägenheter	Linjär plan 1,04 %	Slutår 2113-2114
Tvättstuga lokalanp.	Linjär plan 20%	Slutår 2021

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-9 492 011	-9 448 338
Hyror bostäder	-2 344 602	-2 377 331
Hyror lokaler	-2 617 451	-2 487 224
Hyror garage och parkeringsplatser	-1 142 865	-1 221 179
	<b>-15 596 929</b>	<b>-15 534 072</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning	1 256 994	1 112 336
Serviceavtal	64 857	61 052
Löpande underhåll	1 713 722	1 718 803
Planerat underhåll	7 200 019	7 354 810
El	424 208	545 846
Värme	1 360 173	1 409 398
Vatten	536 689	486 566
Avfallshantering	37 852	38 038
Försäkring	141 150	108 712
Samfällighetsavgift	2 552 437	4 164 855
Kabel-TV/bredband	395 639	310 020
Fastighetsskatt/avgift	628 703	589 687
	<b>16 312 443</b>	<b>17 900 123</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Tele-och datakommunikation	26 730	23 360
Föreningskostnader	7 861	22 349
Revisionsarvode	22 824	36 282
Ekonomisk förvaltning	251 801	240 876
Förvaltningsarvode övrigt	74 222	215 094
Administration	34 993	29 886
Konsultarvode	122 809	78 107
Medlemsavgifter	17 912	9 760
Juridiska åtgärder	5 713	4 285
Kostnad för nyupplåtelse	54 250	16 700
Övriga externa kostnader	18 624	14 797
	<b>637 739</b>	<b>691 496</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 486 675	387 486 675
Inköp laddstationer	258 522	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>387 745 197</b>	<b>387 486 675</b>
Ingående avskrivningar	-16 801 084	-14 264 645
Årets avskrivningar	-2 549 342	-2 536 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 350 426</b>	<b>-16 801 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>368 394 771</b>	<b>370 685 591</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	134 207 360	134 207 360
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	172 011 000	152 366 000
Taxeringsvärde mark	221 475 000	131 404 000
	<b>393 486 000</b>	<b>283 770 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	372 000 000	264 000 000
Taxeringsvärde lokaler	21 486 000	19 770 000
	<b>393 486 000</b>	<b>283 770 000</b>

### Not 6 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	5 151 478	5 432 732
Avsättning enligt beslut på årsstämma	3 600 000	3 600 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	-7 354 810	-3 881 254
	<b>1 396 668</b>	<b>5 151 478</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek AB	0,860	2026-09-25	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,806	rörligt	35 450 000	10 000 000	25 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,847	rörligt	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	0,910	2021-06-23	35 450 000		35 450 000
Swedbank Hypotek AB	3,540	2020-06-24	35 000 000		35 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,847	rörligt	10 577 175		10 577 175
Avgår nästa års amortering					0
			<b>187 377 175</b>	<b>10 000 000</b>	<b>177 377 175</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca					0

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	207 000 000	207 000 000
	<b>207 000 000</b>	<b>207 000 000</b>

Göteborg 2020 - 05 - 27



Bodil Liedman




Ulla Berg



Per Helm



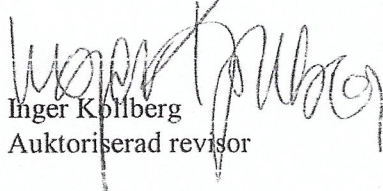
Lena Håkansson



Patrick Geshel

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/6 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg  
Auktoriserad revisör