

ÅRSREDOVISNING  
**BRF VEBE NR 10 2019**

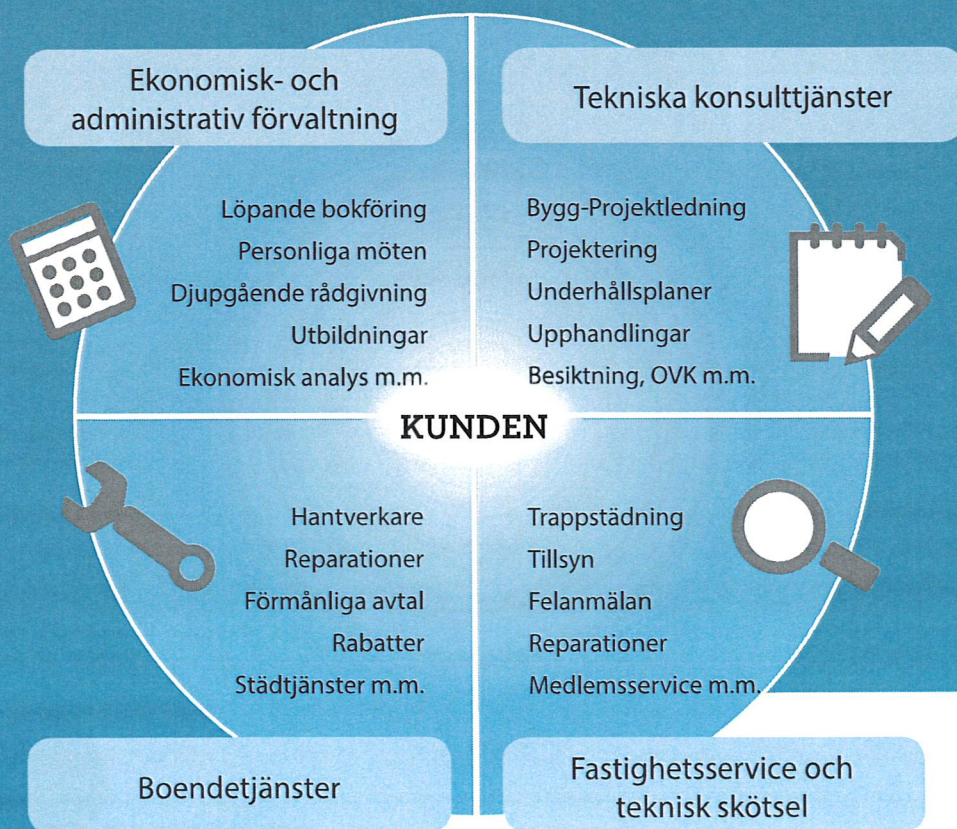


# HEJ DU SOM BOR I BRF VEBE NR 10!

**N**i är 28 bostadsrätter som alla förenas i BRF Vebe nr 10. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här med 2019 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan januari 2016 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Vebe nr 10.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

# Brf Vebe 10

757202-3864

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vebe 10, 757202-3864 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1953-06-27
Ekonomiska planen registrerades	1991-03-15
Stadgarnas registrerades	2018-02-15

### Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter	Roll
Francisco Company	Ordförande
Annie Johansson	Ledamot
Henrik Gyzander	Ledamot
Gunilla Maxe	Ledamot
Ulrika Samuelsson	Vice ordförande

#### Styrelsesuppleanter

Denis Dervisevic  
Anders Malmberg

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2019-05-29. På stämman deltog 16 medlemmar som representerade 13 lägenheter.

#### Revisorer

Keiko Terasaki	Intern
Karl Maxe	Suppleant

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Gamlestaden 49:1	Göteborg
Byggnadsår	1948
Värdeår	1948
Total byggnadsyta	1 449 kvm
varav lägenhetsyta	1 359 kvm
varav lokalyta	90 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	28
Antal lokaler	1

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
13	15	-	-	-	-	28

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Bredband och TV	Com Hem AB
Medlemskap	Fastighetsägare i Gamlestaden
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Vatten & Renhållning	Göteborgs Stad

### Medlemsinformation

#### Antal medlemmar

Vid årets början	35 medlemmar
Vid årets slut	35 medlemmar
Antal överlåtelser under året	1 lägenhet

### Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	333 394			333 394
Fond för yttre underhåll enl. not	831 094		123 269	954 363
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>1 164 488</b>		<b>123 269</b>	<b>1 287 757</b>
Ansamlad vinst / förlust	226 947		-579 519	-352 572
Årets resultat	-456 250	-12 867	456 250	-12 867
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-229 303</b>	<b>-12 867</b>	<b>-123 269</b>	<b>-365 439</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>935 185</b>	<b>-12 867</b>	<b>-</b>	<b>922 318</b>

### Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	831 094	707 825
Avsättning till yttre fond	123 269	123 269
	<b>954 363</b>	<b>831 094</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen gör för 2019 ett resultat om -12 867 kr. Av dessa utgör avskrivningar 52 216 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 74 348 kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 2 014 943 kr, varav föreningen ämnar amortera 74 348 kr under 2020.

Under året har föreningen investerat 182 407 kr i planerat underhåll, detta avser stambytet som startar under 2020. Föreningen har även haft reparationskostnader om 2 624 kr.

#### Tekniskt underhåll

Under året har det gjorts mindre underhållsarbeten på fastigheten.

Mindre underhållsarbeten kommer att utföras 2020.

Styrelsen och NordicLife tekniska avdelning jobbar med stambyte projektet som är förningens närmaste stora projekt som vi hoppas att vi startar under 2020.

#### Ordförande har ordet

Styrelsen tackar de medlemmar som på olika sätt ställt upp med föreningsarbeten och hoppas på gott samarbete och god uppslutning vid våra gemensamma träffar 2020.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	847 231	776 105	736 162	714 689
Resultat efter finansiella poster	-12 867	-456 250	31 068	-317 570
Soliditet, %	30	30	37	44

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
balanserat resultat	-229 303
årets resultat	-12 867
avsättning till underhållsfond	-123 269
Totalt	<hr/> -365 439
Styrelsen föreslår följande disposition	
balanseras i ny räkning	-365 439
Summa	<hr/> -365 439

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	847 231	776 105
Övriga rörelseintäkter	3	-	16 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>847 231</b>	<b>792 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-627 681	-1 036 932
Övriga externa kostnader	5	-64 581	-49 459
Personalkostnader	6	-74 569	-69 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-52 216	-52 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-819 047</b>	<b>-1 208 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 184</b>	<b>-416 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 054	-40 165
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 051</b>	<b>-40 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 867</b>	<b>-456 250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 867</b>	<b>-456 250</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	2 827 363	2 879 579
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 025	6 025
Summa materiella anläggningstillgångar		2 833 388	2 885 604
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 833 388	2 885 604
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	5 310	9 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 676	72 700
Summa kortfristiga fordringar		78 986	82 661
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	169 842	193 156
Summa kassa och bank		169 842	193 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		248 828	275 817
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 082 216	3 161 421

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		333 394	333 394
Fond för yttre underhåll		954 363	831 094
Summa bundet eget kapital		1 287 757	1 164 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-352 572	226 947
Årets resultat		-12 867	-456 250
Summa fritt eget kapital		-365 439	-229 303
<b>Summa eget kapital</b>		<b>922 318</b>	<b>935 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 14	1 940 595	2 014 943
Summa långfristiga skulder		1 940 595	2 014 943
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		45 562	55 904
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		74 348	74 348
Skatteskulder	15	28 687	24 150
Övriga skulder	16	-	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	70 706	56 651
Summa kortfristiga skulder		219 303	211 293
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 082 216</b>	<b>3 161 421</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år	Nyttjandeperiod
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnader	1%	100 år
- Värmeisolering /Dagvattensbrunn	5%	20 år
- Mur	10%	10 år

### Värderingsprinciper

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

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	804 732	738 720
Hysesintäkter lokaler, ej moms	3 588	3 313
Hysesintäkter parkering, ej moms	29 092	24 331
Övriga intäkter	9 818	9 738
Öresutjämning	1	3
<b>Summa</b>	<b>847 231</b>	<b>776 105</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	16 196
<b>Summa</b>	-	<b>16 196</b>

### Not 4 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	19 721	20 555
Fjärrvärme	164 283	176 697
Vatten	56 129	46 066
Renhållning	18 081	14 499
	<u>258 214</u>	<u>257 817</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Kabel TV och internet	36 264	35 493
Fastighetsförsäkringar	33 874	37 578
Tomträttsavgälder	82 428	68 874
Fastighetsavgift	31 870	38 366
	<u>184 436</u>	<u>180 311</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparationer av gemensamma utrymmen	-	5 996
Reparationer av installationer	2 624	11 831
Reparationer av markytor	-	5 353
Underhåll grönytor	-	3 319
	<u>2 624</u>	<u>26 499</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll grundförstärkning	-	549 205
Planerat underhåll stambyte	182 407	23 100
	<u>182 407</u>	<u>572 305</u>
<b>Summa</b>	<u><b>627 681</b></u>	<u><b>1 036 932</b></u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningskostnader	7 591	230
Revision	1 000	1 000
Ekonomisk förvaltning	35 358	34 020
Tele, data och post	1 101	1 187
Bankkostnader	1 703	2 062
Förbrukningsinventarier	2 028	1 395
Förbrukningsmaterial	7 251	1 686
Transportkostnader	879	509
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 295	7 295
Övriga administrativa kostnader	375	-
Övriga kostnader	-	75
	<b>64 581</b>	<b>49 459</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	26 310	42 026
Löner	31 649	11 550
	<b>57 959</b>	<b>53 576</b>
Sociala kostnader	16 610	16 203
	<b>16 610</b>	<b>16 203</b>
<b>Summa</b>	<b>74 569</b>	<b>69 779</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	52 216	52 216
<b>Summa</b>	<b>52 216</b>	<b>52 216</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 030 511	3 030 511
	<u>3 030 511</u>	<u>3 030 511</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-150 932	-98 716
- Årets avskrivning enligt plan	-52 216	-52 216
	<u>-203 148</u>	<u>-150 932</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 827 363</b>	<b>2 879 579</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 641 000	8 849 000
Taxeringsvärde mark	9 857 000	5 444 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>20 498 000</b>	<b>14 293 000</b>

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början - Inventarier, föreningsandel	6 025	6 025
Vid årets slut	<u>6 025</u>	<u>6 025</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-	-
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 025</b>	<b>6 025</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
- Skattekonto	1 332	4 670
- Övriga kortfristiga fordringar	3 978	5 291
	<u>5 310</u>	<u>9 961</u>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
- Förutbetald försäkringspremie, Länsförsäkringar	34 942	34 353
- Tomträtt, Göteborgs Stad	20 607	20 607
- Bredband, ComHem	9 288	9 065
- NordicLife Förvaltning, arvode	8 839	8 675
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 676</b>	<b>72 700</b>

## Not 12 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	169 842	193 156
	<b>169 842</b>	<b>193 156</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 357 400	2 357 400
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 357 400</b>	<b>2 357 400</b>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkor- förändring	Upplupen ränta
Lån		1 940 595	2 014 943		
Lån 97620	3,240	-	217 790		
Lån 487050	1,450	217 790	-	2020-03-03	237
Lån 23370	3,870	267 922	267 922	2021-03-01	835
Lån 398340	1,700	341 049	341 049	2020-03-09	966
Lån 279690	1,700	526 820	526 820	2020-03-04	647
Lån 320207	1,700	115 362	115 362	2020-01-03	-
Lån 370854	1,700	546 000	546 000	2020-03-09	541
		<b>2 014 943</b>	<b>2 014 943</b>		<b>3 226</b>
Nästa år amortering		74 348	74 348		

## Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Årets fastighetsskatt	39 536	38 366
Betald preliminärskatt	-38 885	-31 219
Källskatt	13 925	6 550
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 111	10 453
	<b>28 687</b>	<b>24 150</b>

## Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Påminnelseavgifter NordicLife Förvaltning	-	240
	-	<b>240</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	1 000	1 000
Upplupen räntekostnad	3 226	3 842
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	24 421	24 823
Upplupna driftkostnader	35 929	26 986
Övriga upplupna kostnader	6 130	-
	<b>70 706</b>	<b>56 651</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2020-04-14

  
Francisco Company  
Francisco Company  
Ordförande

  
Ulrika Samuelsson  
Ulrika Samuelsson  
Ledamot

  
Henrik Gyzander  
Henrik Gyzander  
Ledamot

  
Annie Johansson  
Annie Johansson  
Ledamot

  
Gunilla Maxe  
Gunilla Maxe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-17

  
Keiko Terasaki  
Keiko Terasaki  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad utsedd till revisor för Brf Vebe nr 10 får härmed för verksamhetsåret 2019-01-01- 2019-12-31 avgiva följande revisionsberättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper, allegat och andra handlingar vilka lämna upplysning över föreningens ekonomi samt i övrigt vidtagit de granskningar vi ansett erforderliga.

Årets handlingar har redovisats av NordicLife.

Jag har inte funnit anledning till anmärkning beträffande föreningens bokföring eller de till mig överlämnade redovisningshandlingar. Räkenskaperna är noggrant förda och försedda med vederbörliga verifikationer.

Den upprättade balans-, vinst- och förlusträkningen har granskats av mig och befunnits överensstämma med räkenskaperna.

Jag vill därför föreslå årsmötet att fastställa det framlagda resultatet samt bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Göteborg 2020-04-17

  
Keiko Terasaki

Keiko Terasaki



# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevittnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn: .....

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ..... / ..... 20..... föra min talan.

Namnsteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på [www.nordiclif.se](http://www.nordiclif.se).



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,  
421 31 Västra Frölunda  
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg  
Telefon: 031-704 45 20  
E-post: [support@nordiclif.se](mailto:support@nordiclif.se)  
Webb: [www.nordiclif.se](http://www.nordiclif.se)