

Årsredovisning för

Brf Nolviksängar

769633-1078

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nolviksängar, 769633-1078 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Brf Nolviksängar har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-10-27. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Nolvik 2:115, 2:139, 2:140, 2:141 och 2:142 som bebyggdes 2018. Fastigheterna består av 10 lägenheter.

Adress: Hjälmarvägen 20, 423 63 Torslanda.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
10	5	1324
10		1 324

Bilplatser

Två st parkeringsplatser per bostad.

Fastighetens tekniska status

Nybyggnation under 2018 och har ett begränsat behov av underhåll inom närmsta tiden.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Överlåtelser

10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Andreas Vollstedt	Ordförande
Titti Sahlback	Ledamot
Daniel Sahlback	Ledamot

Under året har det hållits 1 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Mats Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Fastigheten var färdig våren 2019 och de nuvarande medlemmarna började flytta in i juni.

Ekonomisk plan registrerades hos bolagsverket 2019-05-03.

Under räkenskapsåret har Nolen i Göteborg Ekonomisk Förening, org.nr 769631-3175 med säte i Göteborg, fusionerats med föreningen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -576 242kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 föreslås vara oförändrade.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde om. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan.

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr
Nettoomsättning	353 220		
Resultat efter finansiella poster	-576 242	-500	
Soliditet, %	78,1	15	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	177		
Lån, kr/m ²	5 762		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08		
Driftskostnad, kr/m ²	17		
Kassalikviditet, %	83	13	

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	1 925 000			-500	1 924 500
Inbetalda insatser under året	40 725 000				40 725 000
Överföring till bal. resultat			-500	500	
Fusionsresultat			-29 867		-29 867
Underhållsfond, avsättning		66 000	-66 000		
Årets resultat				-576 242	-576 242
Vid årets slut	42 650 000	66 000	-96 367	-576 242	42 043 391

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-96 367
årets resultat	-576 242
Totalt	-672 609
Avsättning till fond för yttre underhåll	14 624
Balanseras i ny räkning	-687 233
Summa	-672 609

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		353 220	-
Övriga rörelseintäkter		10 230	-
		<u>363 450</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-163 812	-
Administrationskostnader	4	-97 353	-500
Avskrivningar av byggnader	5	-553 509	-
Rörelseresultat		<u>-451 224</u>	<u>-500</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 018	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-576 242</u>	<u>-500</u>
Resultat före skatt		<u>-576 242</u>	<u>-500</u>
Årets resultat		<u>-576 242</u>	<u>-500</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 496 491	-
		53 496 491	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	-	11 850 000
		-	11 850 000
Summa anläggningstillgångar		53 496 491	11 850 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	1 400 000
Övriga fordringar		193	-
		193	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>		323 764	49 500
Summa omsättningstillgångar		323 957	1 449 500
SUMMA TILLGÅNGAR		53 820 448	13 299 500

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		42 650 000	1 925 000
Fond för yttre underhåll		66 000	-
		<u>42 716 000</u>	<u>1 925 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-96 367	-
Årets resultat		-576 242	-500
		<u>-672 609</u>	<u>-500</u>
Summa eget kapital		<u>42 043 391</u>	<u>1 924 500</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 385 000	-
		<u>11 385 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	115 000	-
Leverantörsskulder		11 055	-
Skulder till koncernföretag		-	11 350 000
Skatteskulder		150 580	-
Övriga kortfristiga skulder		43 870	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 552	-
		<u>392 057</u>	<u>11 375 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 820 448</u>	<u>13 299 500</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Anläggningstillgångar

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	100 år
-Stomkomplettering	50 år
-Värme, sanite	25 år
-EI	40 år
-Inre ytsikt och vitvaror	20 år
-Ventilation	30 år
-Fasad, fönster	30 år
-Yttertak	50 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar [med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Vatten	12 275	
Renhållning	12 999	
Försäkring	41 048	
<i>Summa driftskostnader</i>	66 322	
 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	97 490	
Summa fastighetskostnader	163 812	

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	18 752	
Redovisningstjänster	21 930	
Revision	36 236	
Övriga förvaltningskostnader	10 205	500
Pantsättningsavgift	10 230	
Summa	97 353	500

Not 5 Byggnader och mark

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	43 075 672	
Mark	10 974 328	
Summa anskaffningsvärden	54 050 000	
Avskrivningar:		
Årets avskrivning byggnader	-553 509	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-553 509	-
Redovisat värde vid årets slut	53 496 491	-
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 600 000	
Mark	5 149 000	
Summa taxeringsvärden	9 749 000	

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 850 000	11 850 000
-Fusion	-11 850 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	11 850 000

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank	1,30%	2024-11-25	3 750 000	
Swedbank	1,22%	2022-11-25	3 750 000	
Swedbank	1,00%	2020-02-28	4 000 000	
			11 500 000	

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen

10 925 000 -

Not 5 Övriga noter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Pantbrev i fastigheten Göteborg Nolvik 2:115

Pantbrev i fastigheten Göteborg Nolvik 2:139

Pantbrev i fastigheten Göteborg Nolvik 2:140

Pantbrev i fastigheten Göteborg Nolvik 2:141

Pantbrev i fastigheten Göteborg Nolvik 2:142

2019-12-31

2018-12-31

4 000 000

4 000 000

4 000 000

4 000 000

4 000 000

Summa ställda säkerheter

20 000 000
Underskrifter

Göteborg 2020-

Andreas Vollstedt

Titti Sahlback

Daniel Sahlback

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Mats Olsson
Auktoriserad revisor