

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinga 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1934-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stina Anna Helene Heyman	Ledamot
Anna Elisabeth Magnusson	Ledamot
Erik Johannes Ottosson	Ledamot
Anna Sofia Rieglert	Ledamot
Anna Karin Maria Stöllman	Ledamot
Kerstin Mathilda Svensson	Ledamot

Karl Joel Nadolski	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kristina Westerlund	Ordinarie Intern
Dag Skride	Suppleant Intern

Valberedning

Suwah Jabar
Daniel Rieglert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 331:1	1934	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

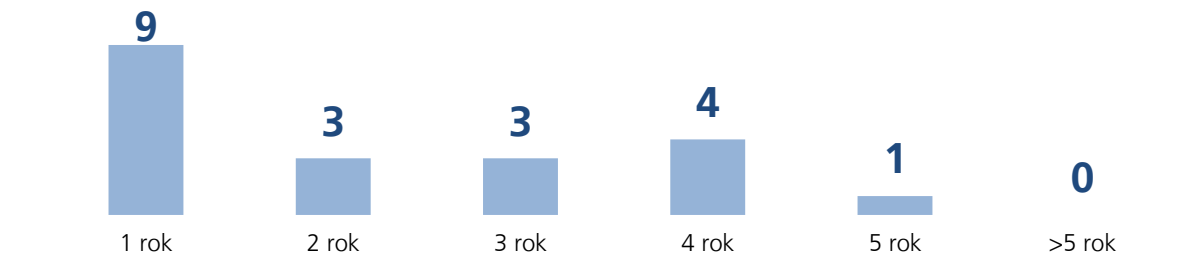
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 259 m², varav 1 259 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Snickarbod
Samlingslokal
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt ut två takfläktar	2021
Köpt ny torktumlare	2020
Religning av de liggande stammarna	2020
Genomförd och godkänd OVK	2020
Ny brunn i fjärrvärmerummet	2020
Dräneringen sågs över och två trasiga pumpar byttes i pumpgroparna	2020
Ny energideklaration upprättades	2020
Sett över elen på gården	2019
Renovering av gården	2018
Installation av nytt kök i samlingslokal	2018 - 2019
Sett över element och värmeflöde	2016
Skaffat ny värmepump	2016
Kittat och målat alla fönster	2014
Målat fasaden	2014
Byggt ny cykelförvaring	2014
Bytt delar av fasaden samt tilläggsisolerat	2014
Rörstambyte	1987
Planerat underhåll	År
Se över fönstren	2022-2023
Sätta fallskydd på taket	2022-2023
Byte av ventiler till tappvatten/fjärrvärme	2022-2033

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

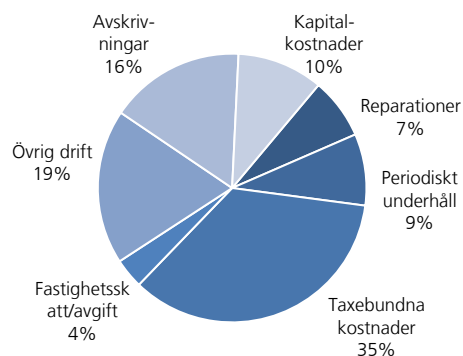
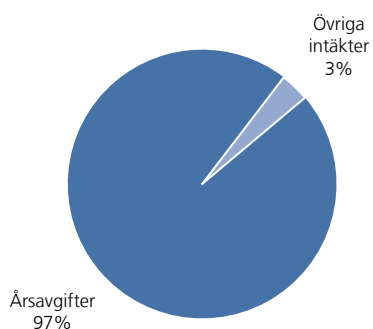
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	418 276	958 154
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	888 768	902 088
Finansiella intäkter	95	23
	888 863	902 111
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	590 187	1 230 189
Finansiella kostnader	82 635	92 075
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	42 730
Ökning av kortfristiga fordringar	134	28
Minskning av långfristiga skulder	0	31 410
Minskning av kortfristiga skulder	2 041	45 558
	674 997	1 441 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	632 143	418 276
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 866	-539 878

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har två takfläktar bytts ut. I övrigt har mindre löpande underhåll skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	624	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 777	4 777	4 802	4 902
Elkostnad/m ² totalyta	29	21	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	120	97	98	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	43	45	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	73	67	60
Soliditet (%)	1	0	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	-543	58	43
Nettoomsättning (tkr)	889	884	810	884

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 259 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	307 400	0	0	307 400
Fond för yttre underhåll	96 601	96 600	-121 437	121 438
S:a bundet eget kapital	404 001	96 600	-121 437	428 838
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-448 786	-96 600	-421 603	69 417
Årets resultat	85 320	85 320	543 040	-543 040
S:a ansamlad förlust	-363 466	-11 280	121 437	-473 623
S:a eget kapital	40 535	85 320	0	-44 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-352 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 600
summa balanserat resultat	-363 466

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

69 861
-293 605

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	888 768	884 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 000
Summa rörelseintäkter		888 768	902 088

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-525 927	-1 182 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 261	-48 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-130 721	-122 887
Summa rörelsekostnader		-720 908	-1 353 076

RÖRELSERESULTAT

167 860 **-450 988**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	95	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	-82 635	-92 075
Summa finansiella poster	-82 540	-92 052

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

85 320 **-543 040**

ÅRETS RESULTAT

85 320 **-543 040**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7, 11	5 551 782	5 673 957
Maskiner	Not 8	33 472	42 018
Summa materiella anläggningstillgångar		5 585 254	5 715 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 585 254	5 715 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	631 377	417 376
Summa kortfristiga fordringar		631 377	417 376
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		928	928
Summa kassa och bank		928	928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 305	418 304
SUMMA TILLGÅNGAR		6 217 559	6 134 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		307 400	307 400
Fond för yttre underhåll	Not 10	96 601	121 438
Summa bundet eget kapital		404 001	428 838
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-448 786	69 417
Årets resultat		85 320	-543 040
Summa ansamlad förlust		-363 466	-473 623
SUMMA EGET KAPITAL		40 535	-44 785
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	6 014 524	6 014 524
Leverantörsskulder		34 483	22 112
Skatteskulder		29 180	56 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	98 837	86 309
Summa kortfristiga skulder		6 177 024	6 179 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 217 559	6 134 280

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	58 år	58 år
Torktumlare	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	857 688	857 688
Bredbandsintäkter	31 080	26 400
	888 768	884 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	18 000
	0	18 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 481
	Gemensamma utrymmen	0	1 385
	Gård	127	10 236
	Förbrukningsmateriel	4 435	4 627
	Fordon	3 791	2 464
		8 353	27 193
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 361	0
	Hyreslägenheter	3 781	0
	Tvättstuga	3 857	744
	Källare	6 738	0
	Entré/trapphus	0	6 480
	Lås	3 898	0
	VVS	29 169	16 656
	Ventilation	0	37 952
	Elinstallationer	7 053	8 208
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 941
	Vattenskada	2 526	0
		59 383	77 981
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	716 074
	Huskropp utvändigt	0	20 154
	Tak	69 861	0
		69 861	736 228
	Taxebundna kostnader		
	El	35 883	26 622
	Värme	150 623	122 679
	Vatten	60 357	54 130
	Sophämtning/renhållning	35 402	33 366
		282 265	236 797
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 512	20 200
	Kabel-TV	19 673	19 339
	Bredband	35 700	35 700
		76 885	75 239
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 180	28 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	525 927	1 182 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	25
	Förvaltningsarvode	36 252	35 508
	Administration	990	855
	Korttidsinventarier	3 122	0
	Konsultarvode	18 927	6 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 470
		64 261	48 171

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	122 175	122 175
	Maskiner	8 546	712
		130 721	122 887
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 304 253	7 304 253
	Utgående anskaffningsvärde	7 304 253	7 304 253
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 630 296	-1 508 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 175	-122 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 752 471	-1 630 296
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 551 782	5 673 957
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
		23 400 000	23 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		23 400 000	23 400 000
Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 730	0
	Nyanskaffningar	0	42 730
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 730	42 730
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-712	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 546	-712
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 258	-712
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 472	42 018
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	162	28
	Klientmedel hos SBC	247 130	417 348
	Räntekonto hos SBC	384 084	0
		631 377	417 376

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	121 438	100 786
	Reservering enligt stadgar	96 600	96 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 437	-75 948
	Vid årets slut	96 601	121 438

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 720 000	8 720 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	10 157	10 216
	Avgifter och hyror	67 682	76 093
	Värme	20 998	0
		98 837	86 309

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll 2022-2023: Byte av taksäkerhetsanordning och byte av ventiler till tappvatten/fjärrvärme. Även fönstren planeras ses över.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Stina Anna Helene Heyman
Ledamot

Anna Elisabeth Magnusson
Ledamot

Erik Johannes Ottosson
Ledamot

Anna Sofia Rieglert
Ledamot

Anna Karin Maria Stöllman
Ledamot

Kerstin Mathilda Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Kristina Westerlund
Intern revisor