

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinga 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 Heyman	Ledamot
Anna Magnusson	Ledamot
Johannes Ottosson	Ledamot
Anna Rieglert	Ledamot
Anna Stöllman	Ledamot
Mathilda Svensson	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kristina Westerlund	Ordinarie Intern
Dag Skride	Suppleant Intern

Valberedning

Suwah Jabar
Daniel Rieglert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

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

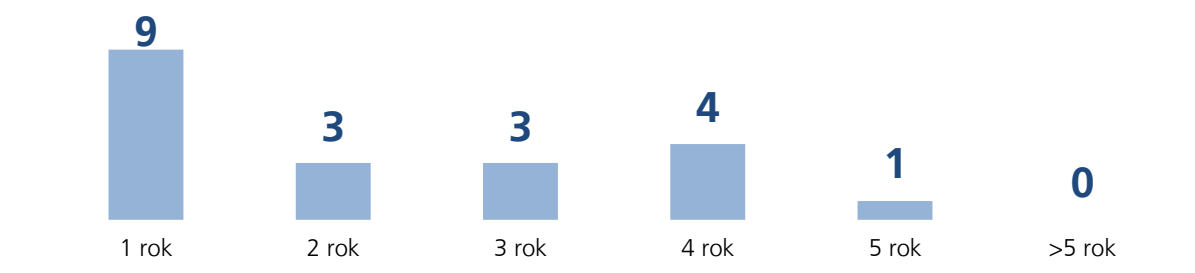
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Snickarbod
Samlingslokal
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsugning	2019	
Färdigställning av rabatterna och nytt staket på gården	2019	
Slamsugning av utebrunnarna	2019	
Sett över elen på gården	2019	
Byte av trasig fläkt på taket	2019	
Byte av utomhusbelysning/armaturer	2018	
Installation av nytt kök i samlingslokal	2018 - 2019	
Renovering av gården	2018	
Sett över elen i trapphusen och utomhus	2018	
Bytt trasiga/ruttna plankor på sophuset och målat det	2017	
Lagat taket på cykelförrådet	2017	
Byte av trappnosar i uppgång A	2017	
Service på tvättmaskinerna	2017	
Service på torktumlaren och byte av utblåsrör	2017	
Köpt in nya utomhusmöbler	2017	
Köpt ny gräsklippare	2017	
Målat samlingslokal och rivit ut köket för installation av nytt kök	2017	
Ny låsningsbar grind på cykelförvaring	2017	
Service på kodlås	2017	
Byte av timer till utomhusbelysningen	2016	
Byte av plåtdetaljer och takpannor på del av tak	2016	
Översyn av stup- och hängrännor	2016	
Skaffat ny värmepump	2016	
Sett över element och värmeflöde	2016	
Skaffat portlås till trappuppgångarna	2016	
Oljat staket och ytterdörrar till trappuppgångarna	2016	
Bytt tre trasiga fönster	2015	
Målning av trappuppgång B	2015	
Service på torktumlare och tvättmaskin	2015	
Bytt den andra sänkbara brunnen (den som inte blev bytt 2014)	2015	
Sett över ytterbelysningen	2015	
Kittat och målat alla fönster	2014	
Bytt delar av fasaden samt tilläggsisolerat	2014	
Översyn av taket samt lagat en läcka	2014	
Målning av trappuppgång A	2014	Har målats av boende i respektive trappuppgång
Målat fasaden	2014	
Byggt ny cykelförvaring	2014	
Genomfört OVK	2014 - 2015	Ska göra vissa åtgärder under 2015 för att få den godkänd
Installerat ny gårdsran	2014	
Bytt en av de sänkbara pumparna	2014	
Service på tvättmaskinerna	2014	
Målning av trappuppgång C & D	2013	Har målats av boende i respektive trappuppgång

Rörstambyte 1987

Planerat underhåll

	År
Genomföra OVK	2020
Relining av de liggande stammarna	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Medlemmarna fick en avgiftsfri månad i början av 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	810 414	884 088
Finansiella intäkter	6	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 359
Ökning av kortfristiga skulder	122 375	0
	932 795	909 474

UTBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	546 245	643 683
Finansiella kostnader	84 253	75 354
Minskning av långfristiga skulder	125 640	125 640
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 375
	756 138	911 052

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

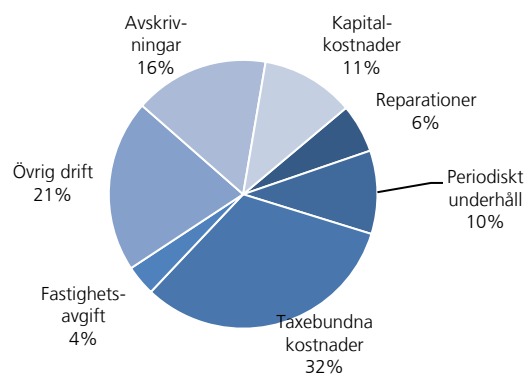
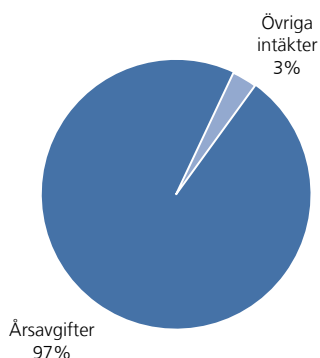
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

958 154 **781 498**

176 657 **-1 578**

*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 1 377 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 2019 gjordes det en stamspolning och samtidigt slamsögs utebrunnarna. Man såg vid detta tillfälle över stammarna och deras skick och rekommenderade en relining av de liggande stammarna för att förlänga livslängden. Staketet på gården och rabatterna har färdigställts. En utav tre fläktar på taket har bytts ut då den var trasig. I samband med detta såg man även över övriga två, som bedömdes vara i gott skick. Hängrännorna har rensats. Man har även haft en elektriker på plats som sett över ytterbelysningen på gården. Elektrikern gjorde även vissa åtgärder för att förenkla elsystemet. En ny energideklaration upprättades i slutet av året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	681	681	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 802	4 902	5 002	5 102
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	22	39
Värmekostnad/m ² totalyta	98	108	104	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	41	48	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	60	76	143
Soliditet (%)	7	7	6	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	43	198	27
Nettoomsättning (tkr)	810	884	884	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	100 786	96 600	-217 415	221 601
S:a bundet eget kapital	408 186	96 600	-217 415	529 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	32 322	-96 600	260 318	-131 397
Årets resultat	57 747	57 747	-42 903	42 903
S:a fritt eget kapital	90 069	-38 853	217 415	-88 493
S:a eget kapital	498 254	57 747	0	440 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	57 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	128 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 600
summa balanserat resultat	90 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

75 948

166 016

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	810 414	884 088
Summa rörelseintäkter		810 414	884 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-505 946	-600 445
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 299	-43 238
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-122 175	-122 175
Summa rörelsekostnader		-668 420	-765 858
RÖRELSERESULTAT		141 994	118 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 253	-75 354
Summa finansiella poster		-84 247	-75 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 747	42 903
ÅRETS RESULTAT		57 747	42 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	5 796 132	5 918 307
Summa materiella anläggningstillgångar	5 796 132	5 918 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 796 132	5 918 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	957 226	780 570
Summa kortfristiga fordringar	957 226	780 570
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	928	928
Summa kassa och bank	928	928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	958 154	781 498
SUMMA TILLGÅNGAR	6 754 287	6 699 805

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		307 400	307 400
Fond för yttre underhåll	Not 8	100 786	221 601
Summa bundet eget kapital		408 186	529 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 322	-131 397
Årets resultat		57 747	42 903
Summa fritt eget kapital		90 069	-88 493
SUMMA EGET KAPITAL		498 254	440 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	5 920 294	6 045 934
Summa långfristiga skulder		5 920 294	6 045 934
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	125 640	125 640
Leverantörsskulder		58 881	39 689
Skatteskulder		54 281	26 741
Övriga skulder		1 711	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	95 226	21 294
Summa kortfristiga skulder		335 739	213 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 754 287	6 699 805

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	58 år	58 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	786 214	857 688
Bredbandsintäkter	24 200	26 400
	810 414	884 088

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	0	3 061
	Gård	17 549	11 282
	Förbrukningsmateriel	19 919	5 130
	Brandskydd	0	627
	Fordon	4 917	3 505
		42 385	23 604
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	630
	Gemensamma utrymmen	0	774
	Tvättstuga	150	80
	Lås	1 553	3 328
	Ventilation	37 500	0
	Fasad	4 500	0
		43 703	4 811
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	24 617	0
	Gemensamma utrymmen	0	14 874
	VVS	51 331	0
	Elinstallationer	0	14 718
	Mark/gård/utemiljö	0	187 823
		75 948	217 415
	Taxebundna kostnader		
	El	29 989	30 641
	Värme	123 916	135 488
	Vatten	56 877	51 426
	Sophämtning/renhållning	31 990	38 299
		242 772	255 854
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 969	17 812
	Kabel-TV	18 929	18 509
	Bredband	35 700	35 700
		73 598	72 021
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 540	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	505 946	600 445
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	45
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 301
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	2 340	533
	Korttidsinventarier	-1 788	1 788
	Konsultarvode	0	995
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		40 299	43 238

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	122 175	122 175
		122 175	122 175
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-1 385 946	-1 263 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 175	-122 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 508 121	-1 385 946
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 796 132	5 918 307
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	6 800 000
		23 400 000	18 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	18 400 000
		23 400 000	18 400 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	957 226	780 570
		957 226	780 570
Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	221 601	165 601
	Reservering enligt stadgar	96 600	56 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-217 415	0
	Vid årets slut	100 786	221 601

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,190 %	2 852 242	2 914 246	rörlig
	Swedbank	1,870 %	2 693 692	2 757 328	rörlig
	Swedbank	1,810 %	500 000	500 000	rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		6 045 934	6 171 574	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-125 640	-125 640	
			5 920 294	6 045 934	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 417 734 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 720 000	8 720 000

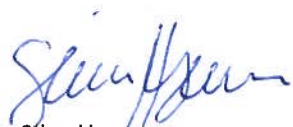
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	10 838	13 796
	Avgifter och hyror	84 388	7 498
		95 226	21 294

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2020 planeras en rörlinings (relining) på de liggande stammarna. Det kommer även genomföras en OVK. Ytterligare längre fram kommer takets säkerhetsanordning ses över.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23/4 2020



Stina Heyman
Ledamot



Anna Magnusson
Ledamot



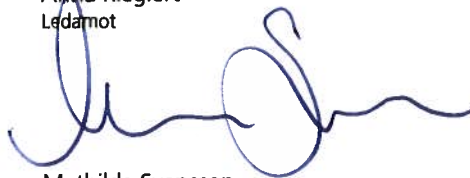
Johannes Ottosson
Ledamot



Anna Rieglert
Ledamot



Anna Stöllman
Ledamot



Mathilda Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Kristina Westerlund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad har utsetts att granska räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2019, får efter avslutad revision avge följande berättelse.

För fullgörande av uppdraget har jag tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, bokföringen eller för övrigt i fråga om föreningens förvaltande, föreslår jag föreningsstämman:

- Att fastställa årsredovisningens balans- och resultaträkning
- Att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar
- Att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Göteborg den 23 april 2020



Kristina Westerlund

Revisor