

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

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 2017 och 2046.
- 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 1983-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1983-07-06 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

Per Anders Christian Lind	Ordförande
Sofie Berggren	Ledamot
Jakob Burge	Ledamot
Axel Nathorst-Westfelt	Ledamot
Johan Henrik Storm	Ledamot

Gunnel Anette Stenman	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jakob Öster	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 3:8	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

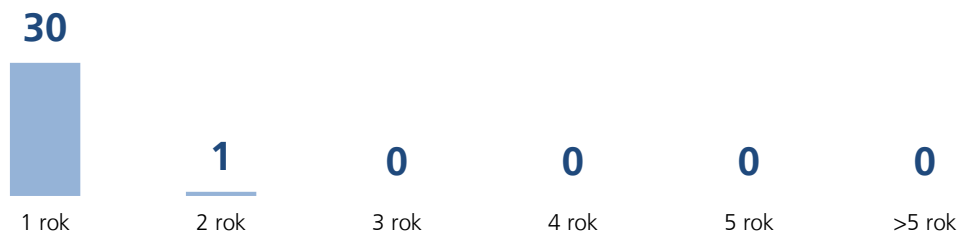
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 590 m², varav 1 530 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelverkstad	60 m ²	2023-07-31

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Övernattningslägenhet

Kommentar

Badstuga - Ett förrum samt två rum med bad och duschar. Verkstad med utrustning. Två stora s.k. torkvindar tillgängliga för utlåning
Övernattningslägenhet i källaren till föreningens medlemmar och gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2019	
Målning av fönster, dörrar och tak	2019	
Ny tvättmaskin	2019	
Renovering skorstenar	2019	
Renovering av kalksten i fasad	2019	
Renovering av bärande hörnbalk	2019	
Renovering och omfogning av fasad	2019	
Ny tvättmaskin	2017	
Renovering av styrelserummet	2013	Rummet gjorts om till övernattninglägenhet
Gård och portgång	2011 - 2012	Gårdsmur, cykelställ m. tak, soprum samt andra åtgärder
Elstambyte	2009	
Indragning fiberkabel för bredband	2009	
Fönsterrenovering	2008 - 2012	
Omläggning av tak	2007	
Rörstamrenovering	2007	Samtliga rörstammar i fastigheten har relinats.
Lagt om gård	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

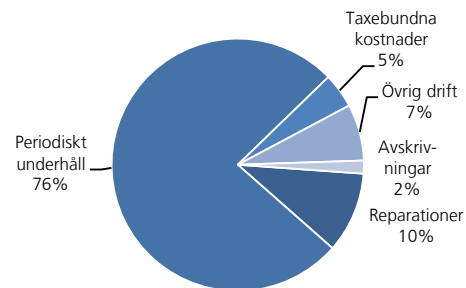
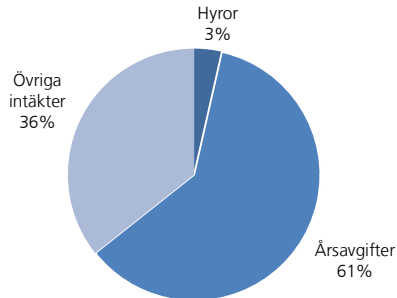
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfritt
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fibernät via Telia
Teknisk förvaltning	TJG service
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice	TJG service

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 922 480	1 655 512
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 483 883	952 119
Finansiella intäkter	70	91
Minskning kortfristiga fordringar	10 199	660
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	874 058	0
	6 368 210	952 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 385 935	637 877
Finansiella kostnader	42 522	31 327
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 699
	7 428 457	685 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	862 232	1 922 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 060 247	266 968

*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 året har ett omfattande renoveringsarbete ägt rum. Man har renoverat fasaden och skorstenar, renoverat och målat om dörrar och fönster, renoverat och förbättrat alla balkonger samt lagat och målat om tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	597	497	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	874	562	552	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 131	1 535	1 535	1 535
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	16	33
Värmekostnad/m ² totalyta	126	139	127	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	37	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	20	20	26
Soliditet (%)	0	53	52	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 068	145	-76	-14
Nettoomsättning (tkr)	962	946	795	795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 530 m² bostäder och 60 m² lokaler.

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	1 612 049	0	0	1 612 049
Inträdesavgifter	3 600	0	0	3 600
Upplåtelseavgifter	3 251 214	0	0	3 251 214
Fond för yttre underhåll	1 411 098	386 167	0	1 024 931
S:a bundet eget kapital	6 277 961	386 167	0	5 891 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 459 426	-386 167	144 708	-3 217 967
Årets resultat	-6 067 976	-6 067 975	-144 708	144 708
S:a ansamlad förlust	-9 527 402	-6 454 142	0	-3 073 259
S:a eget kapital	-3 249 441	-6 067 975	0	2 818 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 067 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 073 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-386 167
summa balanserat resultat	-9 527 402

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

1 411 098
-8 116 304

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	961 797	946 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 086	5 631
Summa rörelseintäkter		1 483 883	952 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 973 283	-545 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 656	-61 992
Personalkostnader	Not 6	-29 996	-29 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 471	-138 298
Summa rörelsekostnader		-7 509 406	-776 175
RÖRELSERESULTAT		-6 025 524	175 944
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 522	-31 327
Summa finansiella poster		-42 452	-31 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 067 976	144 708
ÅRETS RESULTAT		-6 067 976	144 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 094 146	3 209 136
Inventarier	Not 9	19 789	28 271
Summa materiella anläggningstillgångar		3 113 936	3 237 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 116 736	3 240 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 925	9 925
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	965 272	2 035 719
Summa kortfristiga fordringar		975 197	2 045 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		975 197	2 045 644
SUMMA TILLGÅNGAR		4 091 933	5 285 851

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	3 600	3 600
Medlemsinsatser	4 863 263	4 863 263
Fond för yttre underhåll	1 411 098	1 024 931
Summa bundet eget kapital	6 277 961	5 891 794
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 459 426	-3 217 967
Årets resultat	-6 067 976	144 708
Summa fritt eget kapital	-9 527 402	-3 073 259
SUMMA EGET KAPITAL	-3 249 441	2 818 535
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	6 320 240	2 320 240
Summa långfristiga skulder	6 320 240	2 320 240
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	911 598	34 124
Övriga skulder	22 906	36 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 630	76 025
Summa kortfristiga skulder	1 021 134	147 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 091 933	5 285 851

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 anspråktagande 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	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	902 382	902 382
Hyror lokaler	52 421	43 818
Avgift andrahandsuthyrning	7 001	0
Gästlägenhet	0	300
Öresutjämning	-8	-13
	961 797	946 488

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	518 288	0
Återbäring försäkringsbolag	3 798	5 631
	522 086	5 631

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 131	38 493
	Fastighetsskötsel beställning	203	4 276
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 020	1 443
	Städning entreprenad	0	35 000
	Gemensamma utrymmen	3 941	0
	Förbrukningsmateriel	867	232
		86 162	79 443
	Reparationer		
	Tvättstuga	59 085	8 544
	VVS	1 239	0
	Elinstallationer	0	10 375
	Tak	38 274	0
	Mark/gård/utemiljö	119 708	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 399
	Vattenskada	555 081	0
		773 387	22 318
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 310 594	0
	Tak	349 659	0
	Fasad	1 988 738	0
	Fönster	490 000	0
	Mark/gård/utemiljö	549 865	0
		5 688 856	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 554	21 175
	Värme	200 136	220 787
	Vatten	50 227	58 607
	Sophämtning/renhållning	62 270	46 583
		334 187	347 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 174	38 507
	Kabel-TV	0	12 946
		42 174	51 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 517	45 520
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 973 283	545 886
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	2 450
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	944	388
	Styrelseomkostnader	0	2 066
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 368
	Förvaltningsarvode	54 320	52 662
	Administration	53 193	3 057
	Konsultarvode	273 587	0
		382 656	61 992

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 825	22 827
	Sociala kostnader	7 171	7 172
		29 996	29 999
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	20 806	20 806
	Förbättringar	80 276	95 103
	Markanläggning	13 908	13 908
	Inventarier	8 481	8 481
		123 471	138 298
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 866 632	4 866 632
	Utgående anskaffningsvärde	4 866 632	4 866 632
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 657 496	-1 527 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-114 990	-129 817
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 772 486	-1 657 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 094 146	3 209 136
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 170 000	1 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 407 000	13 916 000
	Taxeringsvärde mark	30 376 000	24 225 000
		45 783 000	38 141 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	37 600 000
	Lokaler	583 000	541 000
		45 783 000	38 141 000

Not 9		2019-12-31	2018-12-31
	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 406	42 406
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 406	42 406
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 135	-5 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 481	-8 481
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 616	-14 135
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 790	28 271
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	483	7 685
	Skattefordran	102 557	105 554
	Klientmedel hos SBC	862 232	1 922 480
		965 272	2 035 719
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 024 931	638 764
	Reservering enligt stadgar	386 167	386 167
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 411 098	1 024 931

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,970 %	4 000 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	0,920 %	690 825	690 825	Rörligt
	Handelsbanken	0,920 %	574 195	574 195	Rörligt
	Handelsbanken	0,920 %	305 220	305 220	Rörligt
	Handelsbanken	0,920 %	100 000	100 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,970 %	250 000	250 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,920 %	400 000	400 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 320 240	2 320 240	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 320 240	2 320 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 320 240 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 872 000	3 872 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 200	5 952
	Avgifter och hyror	81 430	70 073
		86 630	76 025

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut. Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Per Anders Christian Lind
Ordförande

Sofie Berggren
Ledamot

Jakob Burge
Ledamot

Axel Nathorst-Westfelt
Ledamot

Johan Henrik Storm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jakob Öster
Intern revisor