

Årsredovisning för
HSB Brf Vintunnan i Linköping
716402-5616

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Vintunnan i Linköping, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Mohammad Saiady

Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Elf Svensson, vice ordförande

Maria Brimalm, sekreterare

Gustav Davidsson

Cecilia Leander Afzelius

Suppleanter

Britta Karlsson

Josephine Brandt

Ordinarie revisor

Johan Westerdahl

Revisorssuppleant

Johan Hedbäck

Föreningsrevisor

Katarina Bodén

Suppleant

Ann-Christine Schyller

Valberedning

Birgitta Larsson (sammanställande)

Lise-Lott Elf

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter Mohammad Saiady, Nils-Erik Elf Svensson och Maria Brimalm två i förening

Förvaltning

FF Fastighetsservice AB ansvarar för föreningens kamerala förvaltning, det vill säga bokföring, avisering, månadsavgifter, medelsförvaltning och bokslut etc.

FF Fastighetsservice AB har även förvaltning gällande fastighetsskötsel.

Avtalet löper ett år i taget med sju månaders uppsägningstid.

Övriga avtal

ELS Städservice AB ansvarar för städning av föreningens tvättstugor och kvarterslokal.

Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid. Avtalet med ELS Städservice AB har avslutats.

Tekniska Verken fastighetsnära återvinningservice.

Avtalet löper ett år i taget med tre månaders uppsägningstid.

Telia Digital-TV kollektivt anslutningsavtal.

Uppsägningstiden är sex månader innan avtalsperiodens slut.

Q Park Parkeringsövervakning.

Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid. Styrelsen har beslutat om och sagt upp avtalet.

HSB Östergötland årlig revidering av underhållsplan

Avtalsperioden är två år och uppsägningstiden är sex månader innan avtalsperiodens slut.

Försäkringar

Föreningens fastigheter var under 2018 försäkrade i Trygg-Hansa till fullvärde.

Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadsrättstillägg för alla bostadsrättshavare sedan 2017.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1

Adress: Fårbetesvägen

Byggår: 1981

Total boyta: 10 778 m²

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6 stycken

3 rum och kök: 38 stycken

4 rum och kök: 61 stycken

5 rum och kök: 14 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnader för årets reparationer uppgår till 1 236 890 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbeten; byte av läckande kulvert från UC och österut, montering av råttfällor, asfaltering och byte av plank mellan uteplatser.

Enligt föreningens underhållsplan föreslår styrelsen i dispositionsförslaget att 310 000 av årets resultat sätts av i fond för yttre underhåll.

Årets avskrivning av fastigheterna har skett med 417 401 kronor.

Budgeten för 2019 antogs i december 2018. Styrelsen har från och med räkenskapsåret 2014 beslutat att använda K2 som regelsystem vid upprättande av årsredovisning.

Under 2018 har 11 stycken sammanträden hållits, exklusive konstituerande möte (2018-03-22), Ordinarie föreningsstämma (2018-03-22) och extra föreningsstämma (2018-04-12).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 295 259	6 310 584	6 308 144	6 311 547
Resultat efter finansiella poster	791 428	1 057 407	728 097	372 832
Soliditet, %	18,3	16,3	13,9	12,2
Balansomslutning	38 987 775	38 923 912	37 935 039	37 535 682
Årsavgift per kvm	583	583	582	583
Lån per kvm	2 901	2 932	2 963	2 995
Elkostnad per kvm	8	8	9	9
Värmekostnad per kvm	79	78	77	73
Vattenkostnad per kvm	27	26	27	29

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 058 942	2 647 562	1 583 413	1 057 407
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 057 406	-1 057 407
Fonddisp.enl årsstämmobeslut		813 000	-813 000	
Årets resultat				791 428
Belopp vid årets slut	1 058 942	3 460 562	1 827 819	791 428

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 827 819
årets resultat	791 428
Totalt	2 619 247
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll	310 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	994 734
balanseras i ny räkning	1 314 513
Summa	2 619 247

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	6 295 259	6 310 584
Övriga rörelseintäkter		7 709	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 302 968	6 310 584
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och fastighetsadministration	2	-4 428 553	-4 046 810
Övriga externa kostnader		-	-31 319
Personalkostnader	3	-117 323	-131 317
Avskrivningar		-417 401	-417 996
Summa rörelsekostnader		-4 963 277	-4 627 442
Rörelseresultat		1 339 691	1 683 142
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 062	4 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 325	-630 499
Summa finansiella poster		-548 263	-625 735
Resultat efter finansiella poster		791 428	1 057 407
Resultat före skatt		791 428	1 057 407
Årets resultat		791 428	1 057 407

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 139 291	32 556 692
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		32 139 291	32 556 692
Summa anläggningstillgångar		32 139 291	32 556 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 258	-
Övriga fordringar		6 954	17 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 471	361 205
Summa kortfristiga fordringar		377 683	378 787
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6		
Kortfristiga placeringar		2 140 844	2 139 782
Summa kortfristiga placeringar		2 140 844	2 139 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 329 957	3 848 651
Summa kassa och bank		4 329 957	3 848 651
Summa omsättningstillgångar		6 848 484	6 367 220
SUMMA TILLGÅNGAR		38 987 775	38 923 912

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 058 942	1 058 942
Fond fastigh underhåll		3 460 562	2 647 562
Summa bundet eget kapital		4 519 504	3 706 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 827 819	1 583 413
Årets resultat		791 428	1 057 407
Summa fritt eget kapital		2 619 247	2 640 820
Summa eget kapital		7 138 751	6 347 324
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,9	30 927 260	31 264 820
Summa långfristiga skulder		30 927 260	31 264 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,9	337 560	337 560
Leverantörsskulder		77 995	353 474
Övriga skulder		-	59 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	506 209	561 133
Summa kortfristiga skulder		921 764	1 311 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 987 775	38 923 912

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader, enligt plan	100
-Garage/Markanläggningar	20
-Större inventarier	10
-Mindre inventarier	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter p-plats	20 974	36 416
Årsavgifter bostäder	6 281 092	6 280 674
El lokal	-1 320	-1 320
Hysesbortfall	-6 000	-6 000
Öresutjämning	313	315
Kravavgift	200	499
Summa	6 295 259	6 310 584

Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	363 517	353 748
Städning	8 535	12 727
Reparation & Underhåll	242 156	277 474
El	91 582	86 115
Värme	856 764	835 309
Vatten	288 790	285 376
Sophantering	173 653	166 718
Snöröjning	82 791	51 319
Övriga driftskostnader	-	3 661
Försäkringspremie	124 028	119 901
Kabel-TV	112 975	112 960
Fastighetsskatt	159 103	156 485
Förbrukningsinventarier	2 190	-
Förbrukningsmaterial	1 258	647
Förvaltningsarvode	124 308	121 991
Tomträttsavgälder	710 760	710 760
Planerat underhåll	994 734	675 726
Datakommunikation	-	469
Revisionsarvode	25 625	26 625
Övriga förvaltningskostnader	61 497	44 500
Bankkostnader	4 287	4 299
Summa	4 428 553	4 046 810

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	89 273	102 453
Summa	89 273	102 453
Sociala kostnader	28 050	28 864
Totalt	117 323	131 317

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 775 000	41 775 000
	<u>41 775 000</u>	<u>41 775 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 218 308	-8 800 312
-Årets avskrivning enligt plan	-417 401	-417 996
	<u>-9 635 709</u>	<u>-9 218 308</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 139 291	32 556 692
Fastighetens taxeringsvärde	101 000 000	101 000 000
varav taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 876	168 876
	<u>168 876</u>	<u>168 876</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 876	-168 876
	<u>-168 876</u>	<u>-168 876</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Länsförsäkringar, Placeringskonto & Fasträntekonto 3 mån	2 140 844	2 140 844
	<u>2 140 844</u>	<u>2 140 844</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 785772	2019-03-01	1,33%	10 872 275	10 991 423
Stadshypotek 568023	2021-09-01	1,70%	10 772 351	10 889 763
Stadshypotek 818341	2019-09-01	1,28%	9 620 194	9 721 194
			<u>31 264 820</u>	<u>31 602 380</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			337 560	337 560
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			1 350 240	1 350 240
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			29 577 020	29 914 580
			<u>31 264 820</u>	<u>31 602 380</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	20 072	38 709
Förutbetalda avgifter	289 392	310 995
Upplupna kostnader	171 745	186 429
Beräknat arvode revision	25 000	25 000
	<u>506 209</u>	<u>561 133</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 926 000	41 926 000
Summa ställda säkerheter	41 926 000	41 926 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Linköping 2019

Mohammad Saiady
Styrelseordförande

Nils-Erik Elf Svensson
Vice ordförande

Maria Brimalm
Sekreterare

Gustav Davidsson

Cecilia Leander Afzelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Katarina Bodén
Föreningsrevisor