

Årsredovisning för
Brf Vindragaregatan 8
769614-7276
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vindragaregatan 8, 769614-7276, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-19 och nuvarande stadg registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Agathon Mandahl Forsberg	Ordförande	2020
David Hällgren	Ledamot	2020
Said Niklund	Ledamot	2020
Henrik Norbäck	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Anna Grimslätt, BDO	Auktoriserad revisor	2020
---------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 10:10 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Vindragaregatan 8 A-C samt Herkulesgatan 22.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3 st	8 st	5 st

Total tomtarea:	534 kvm
Total bostadsarea:	929 kvm
Total lokalarea:	200 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Medical on Demand	36 kvm	Uppsagt from 2020-02-29*
Gerd Skoog	25 kvm	2021-04-30
Shojadin Mousavi	139 kvm	2023-05-31

*Ny hyresgäst from 2020-03-01.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-04-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	TV & Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning

Föreningen ingår i Kannan Samfällighet vilken handhar avfallshantering samt den yttre skötseln.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 63 131 kr och planerat underhåll för 303 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 231 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr per kvm.

Bygget av balkonger fortskrider enligt plan.

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Förbättringsåtgärder belysning	2020	
Renovering av taket	2025	

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av entrédörrar till alla delar av fastigheten	2019	
Byte av avfuktare i torkrum	2018	Den gamla gick sönder
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Renovering av hussockel	2017	Putsnings och målning
Byte av styrenhet till värmepumpen	2017	
El-revision	2016	
Underhåll av uthyrningslokal	2016	Elöversyn & indragning av bredband
Byte av expansionskärl	2015	
Renovering av yttertak	2015	Efter upptäckt läckage
Byte av termostatventiler	2015	
Byte av rörstamdelar i källaren	2014	
Renovering av fönster	2014	Klätts in i aluminium
Byte av ventilationsfläkt samt reglering av flöden	2013	
Översyn av tak samt montering av snörasskydd	2013	
Byte av vattenvärmare	2013	Byte till mer kostnadsmedvetet alternativ
Renovering av stup och hängrännor	2013	
Takreparation	2009	Rostmålning, genomgång

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2019, samt extra föreningsstämma den 12 september 2019, där beslut om att bygga nya balkonger och takterrasser fattades. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3 %.

Årsavgifterna planeras inte att höjas under 2020.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	947	1 099	931	927
Resultat efter finansiella poster	-110	186	-135	-27
Förändring av underhållsfond	-73	-24	93	49
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	110	357	-81	71
Soliditet %	62	62	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	816	816	816	816
Driftskostnad, kr / kvm	262	266	287	319
Ränta, kr / kvm	78	90	94	95
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	205	199	82	93
Lån, kr / kvm	5 200	5 273	5 346	5 418
Snittränta (%)	1,50	1,71	1,76	1,75

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 054 551	308 861	-1 477 339	185 761
Disposition enligt föreningsstämma			185 761	-185 761
Avsättning till underhållsfond		231 000	-231 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 750	303 750	
Årets resultat				-109 992
Vid årets slut	11 054 551	236 111	-1 218 828	-109 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 291 578
Årets resultat före fondförändring	-109 992
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-231 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 750
Summa över/underskott	-1 328 820

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 328 820**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	931 548	928 068
Övriga rörelseintäkter	3	15 453	170 453
Summa rörelseintäkter		947 001	1 098 521
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-662 874	-382 532
Övriga externa kostnader	7	-119 910	-255 288
Personalkostnader	8	-39 426	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-146 912	-146 911
Summa rörelsekostnader		-969 122	-811 015
Rörelseresultat		-22 121	287 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 907	-101 784
Summa finansiella poster		-87 871	-101 745
Resultat efter finansiella poster		-109 992	185 761
Årets resultat		-109 992	185 761

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	10	14 626 842	14 773 754
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	291 563	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 918 405	14 773 754
Summa anläggningstillgångar		14 918 405	14 773 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 000	22 916
Övriga fordringar		487	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 685	21 166
Summa kortfristiga fordringar		41 172	44 155
<i>Kassa och bank</i>	12	1 053 306	1 319 093
Summa omsättningstillgångar		1 094 478	1 363 248
SUMMA TILLGÅNGAR		16 012 883	16 137 002

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>			
Medlemsinsatser		11 054 551	11 054 551
Underhållsfond		236 111	308 861
Summa bundet eget kapital		11 290 662	11 363 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 218 828	-1 477 339
Årets resultat		-109 992	185 761
Summa fritt eget kapital		-1 328 820	-1 291 578
Summa eget kapital		9 961 842	10 071 834
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 008 320	5 865 518
Övriga långfristiga skulder		2 700	2 700
Summa långfristiga skulder		1 011 020	5 868 218
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 862 448	87 448
Leverantörsskulder		33 186	13 199
Skatteskulder		2 879	2 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	141 508	94 059
Summa kortfristiga skulder		5 040 021	196 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 012 883	16 137 002

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-22 121	287 506
Avskrivningar	146 912	146 911
	124 791	434 417
Erhållen ränta	36	39
Erlagd ränta	-87 907	-101 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	36 920	332 672
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 983	-31 789
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	68 071	-70 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 974	230 528
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-291 563	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 563	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-82 198	-82 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 198	-82 198
Årets kassaflöde	-265 787	148 330
Likvida medel vid årets början	1 319 093	1 170 763
Likvida medel vid årets slut	1 053 306	1 319 093

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Våtrum	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	757 848	757 848
Hyror lokaler	173 700	170 220
Summa	931 548	928 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	7 584	7 584
Överlåtelseavgifter	2 276	2 258
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 104	8 700
Övriga intäkter	2 489	115 601
Försäkringsersättningar	-	36 310
Summa	15 453	170 453

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 696	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 206	7 062
Värme, installationer	6 513	10 569
Ventilation, installationer	23 313	-
El, installationer	4 870	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 124	10 258
Huskropp	-	23 051
Vattenskador	3 409	-
Summa	63 131	50 940

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	31 706
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	303 750	-
Summa	303 750	31 706

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 832	31 482
Besiktningkostnader	-	7 250
Förbrukningsmaterial	3 113	1 151
El	19 093	21 246
Uppvärmning	87 113	92 550
Vatten och avlopp	43 875	37 360
Försäkringar	8 783	8 613
Samfälligheter	47 880	47 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 555	4 789
Kommunikationskostnader	47 748	47 565
Summa	295 993	299 886

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 590	7 625
Kontorsmateriel och trycksaker	1 295	-
Tele och post	1 045	1 356
Förvaltningskostnader	49 603	47 298
Revision	24 740	29 676
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	99 578	-
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-91 662	91 662
Jurist- och advokatkostnader	23 975	11 163
Bankkostnader	681	675
Övriga externa tjänster	2 365	64 933
Övriga externa kostnader	700	900
Summa	119 910	255 288

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelsearvoden	30 000	20 000
Summa	30 000	20 000
Sociala avgifter	9 426	6 284
Summa	39 426	26 284

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader	146 912	146 911
Summa	146 912	146 911

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 393 226	12 393 226
-Mark	3 721 925	3 721 925
	<u>16 115 151</u>	<u>16 115 151</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	291 563	-
	<u>291 563</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	16 406 714	16 115 151
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 341 397	-1 194 486
	<u>-1 341 397</u>	<u>-1 194 486</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-146 912	-146 911
	<u>-146 912</u>	<u>-146 911</u>
 Utgående avskrivningar	-1 488 309	-1 341 397
 Redovisat värde	14 918 405	14 773 754
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 904 917	11 051 829
Mark	3 721 925	3 721 925
Pågående nyanläggningar	291 563	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	17 200 000	13 200 000
Lokaler	1 080 000	1 009 000
Totalt taxeringsvärde	18 280 000	14 209 000
<i>Varav byggnader</i>	9 744 000	8 509 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	25 685	21 166
Summa	25 685	21 166

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 053 306	1 319 093
Summa	1 053 306	1 319 093

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 862 448	87 448
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 008 320	349 792
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 515 726
Summa	5 870 768	5 952 966

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 870 768	5 952 966
Summa	5 870 768	5 952 966

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,75%	2022-10-12	1 057 216	-	24 448	1 032 768
Nordea	1,49%	2020-01-22	1 963 500	-	15 750	1 947 750
Nordea	1,05%	Rörligt	1 968 750	-	21 000	1 947 750
Nordea	2,21%	2020-11-18	963 500	-	21 000	942 500
Summa			5 952 966	-	82 198	5 870 768

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	-
Upplupna räntekostnader	13 729	6 427
Förutbetalda intäkter	40 422	39 689
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	27 931	27 943
Summa	141 508	94 059

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 780 000	8 780 000
Summa ställda säkerheter	8 780 000	8 780 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-

Agathon Mandahl Forsberg
Styrelseordförande

David Hällgren

Said Niklund

Henrik Norbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
BDO

Anna Grimslätt
Auktoriserad revisor