

Årsredovisning

2019

Brf Vinkeln

Org nr 778000-0340

Styrelsen för Brf Vinkeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-09-14.

Föreningens fastighet, Ramnäs Kyrkby 1:103 bebyggdes 1957 av Byggnadsfirman Gustaf Ahlqvist AB. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 39 st lägenheter och 5 st lokaler som är hyresrätter. Dessutom finns 19 st garage och 6 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök		
22	st 2 rum och kök		
<u>11</u>	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 2260 m ²	Total lokalyta: 531,7 m ²
39			

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 794 780 (794 780) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-12 bestått av:

Ordinarie	Carina Wretström	Ordf.
	Liselotte Axelsson	Kassör
	Verner Schimanski	

Suppleanter Maria Pettersson
Maud Einarsson

Fram till föreningsstämman var Erik Engman ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Susanne Larsson

Suppleant Tarmo Kankaanpää

Valberedning Agneta Olsson
Barbro Lönnbjer

Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.
Vaktmästare för föreningen har varit Verner Schimanski.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av vaktmästaren.

Fastighetens tekniska status

Fasadrenovering 1982

Fjärrvärme 1984

Radiatorer 1988

Fönsterbyte 1990

Garage 1991

Ombyggnad till lägenhet 1991

Takrenovering 1993

Stam/badrensrenovering 2003

Uppsättning av staket, dränering av östergavel på A-huset, inköp av trädgårdsmaskin 2006

Dränering av resten av A-huset 2008

Restaurering av ventilation i affärslokal 2009

Nya sopkärlsskåp 2014

Asfaltering parkeringsyta, fem garageportar 2018

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.
OVK besiktning har skett 22-23 juni 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 136 025 kronor. Kostnaden avser bl a återställning av garage efter skadegörelse och sanering i källaren.

Medlemsinformation

Under perioden har 10 (9) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 46 medlemmar, avgående 12 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 46 vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2018-07-01. Föregående höjning var med 2 % fr o m 2013-07-01 och 5% fr o m 2012-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning och dessutom kommer dröjsmålsränta att debiteras.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 727	1 705	1 693	1 747
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	-442	391	275
Soliditet (%)	41	36	40	33
Kassalikviditet (%)	246	216	319	248
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	300
Ianspråktag yttre reparationsfond (tkr)	-814	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	358	1 072	972	872
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	717	717	696	696
Lån kronor per kvm yta	1 019	1 116	1 213	1 311

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 198	32 767	1 072 416	813 301	-441 726
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-814 250	814 250	
Balanseras i ny räkning				-441 726	441 726
Årets resultat					270 977
Belopp vid årets utgång	74 198	32 767	358 166	1 085 825	270 977

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 085 825
årets vinst	270 977
	1 356 802

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	1 256 802
	1 356 802

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 726 548	1 705 350
Övriga rörelseintäkter		4 283	35 077
Summa rörelseintäkter		1 730 831	1 740 427
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-898 540	-1 608 328
Övriga externa kostnader	5	-90 605	-89 045
Personalkostnader	6	-147 785	-151 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 500	-137 500
Summa rörelsekostnader		-1 274 430	-1 985 931
Rörelseresultat		456 401	-245 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 336	1 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 760	-198 207
Summa finansiella poster		-185 424	-196 222
Resultat efter finansiella poster		270 977	-441 726
Resultat före skatt		270 977	-441 726
Årets resultat		270 977	-441 726

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 163 669	3 301 169
Summa materiella anläggningstillgångar		3 163 669	3 301 169
Summa anläggningstillgångar		3 163 669	3 301 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		22 750	34 565
Övriga fordringar	8	1 214 659	980 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 715	10 579
Summa kortfristiga fordringar		1 248 124	1 025 434
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		56	5 206
Summa kassa och bank		56	5 206
Summa omsättningstillgångar		1 248 180	1 030 640
SUMMA TILLGÅNGAR		4 411 849	4 331 809

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		106 965	106 965
Yttre reparationsfond		358 166	1 072 416
Summa bundet eget kapital		465 131	1 179 381

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 085 825	813 301
Årets resultat		270 977	-441 726
Summa fritt eget kapital		1 356 802	371 575

Summa eget kapital

1 821 933 1 550 956

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 083 461	2 303 461
Summa långfristiga skulder		2 083 461	2 303 461

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	220 000	220 000
Leverantörsskulder		62 783	64 797
Skatteskulder		4 834	603
Övriga skulder	12	11 627	3 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	207 211	188 551
Summa kortfristiga skulder		506 455	477 392

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 411 849 4 331 809

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		456 401	-245 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		137 500	137 500
Erhållen ränta		2 336	1 985
Erlagd ränta		-187 789	-198 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		408 448	-304 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 254	-30 039
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		29 092	-14 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		449 794	-348 484
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-220 000	-220 000
Årets kassaflöde		229 794	-568 484
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		982 349	1 550 833
Likvida medel vid årets slut	14	1 212 143	982 349

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014

40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	128 400	128 400
Hysesintäkter garage och p-platser	57 279	56 750
Hysesintäkter övriga	7 200	7 300
Årsavgifter bostäder	1 621 644	1 598 100
Hysesbortfall ./.	-87 975	-85 200
Övriga ersättningar och intäkter	4 283	27 077
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	8 000
	1 730 831	1 740 427

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	136 025	6 274
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	881 098
	136 025	887 372

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Städning entreprenad	8 654	0
Yttre skötsel / Snöröjning	25 758	20 356
Fastighetsel	55 750	39 491
Uppvärmning	424 978	428 356
Vatten	59 804	53 542
Sophämtning	39 076	36 576
Fastighetsförsäkring	55 871	54 244
Kabel-TV / Internet	72 576	72 576
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 047	15 816
	762 514	720 957

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	18 390	34 207
Förvaltningsarvode	51 776	50 928
Övriga externa tjänster/kostnader	160	3 910
Övriga förbrukningsinventarier/material	20 279	0
	90 605	89 045

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	27 500
Löner till lokalvårdare	16 486	27 825
Löner till fastighetsskötare	77 280	59 269
Övriga löner	6 400	6 300
Semesterlöneskuld	-5 566	5 158
Lönebidrag	-923	0
Sociala avgifter	25 706	23 257
Sociala avgifter semester - och löneskuld	-1 749	1 749
Trivselkostnader	150	0
	147 784	151 058

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 185 131	8 185 131
Ingående anskaffningsvärden mark	1 169	1 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 186 300	8 186 300
Ingående avskrivningar	-4 885 131	-4 747 631
Årets avskrivningar	-137 500	-137 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 022 631	-4 885 131
Utgående redovisat värde	3 163 669	3 301 169
Taxeringsvärden byggnader	4 556 000	3 254 000
Taxeringsvärden mark	906 000	821 000
	5 462 000	4 075 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	2 572	869
Andra kortfristiga fordringar	0	2 278
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 212 087	977 144
	1 214 659	980 291

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 667	4 531
Förutbetald kabel-TV	6 048	6 048
	10 715	10 579

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	7,701	Rörlig ränta	2 303 461	2 523 461
			2 303 461	2 523 461
Kortfristig del av långfristig skuld			-220 000	-220 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 203 461 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	242	470
Källskatter	6 516	1 751
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 869	1 220
	11 627	3 441

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	0	5 566
Upplupna sociala avgifter	0	1 749
Upplupna räntekostnader	486	515
Förskottsbetalda hyror och avgifter	133 077	117 254
Upplupna uppvärmningskostnader	45 340	52 312
Upplupna elavgifter	14 319	11 155
Upplupna reparationer och underhåll	13 989	0
	207 211	188 551

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	22	5 172
Banktillgodohavanden	34	34
Avräkning Klientmedel	1 212 087	977 144
	1 212 143	982 350

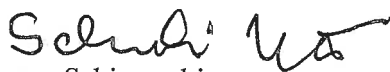
Ramnäs den 2020 05 14



Carina Wretström
Ordförande



Liselotte Axelsson



Verner Schimanski

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

4591 Brf Vinkeln
Ramnäs

		RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
		2018	2019	2020
Avser tusentals kronor - tkr				
Hysesintäkter	3011	107	105	104
Årsavgifter bostäder	3021	1 598	1 621	1 621
Elavg frys/övrig intäkt	329001	1	0	0
Intäkt fakt/krav avgift	351110	8	4	0
Överlåtelseavgifter	3514	8	0	0
Återv tidigare avskriv fordran	3950	18	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER		1 740	1 730	1 725
Städning entr.	4120	0	8	21
Obligatorisk ventilationskontroll	4141	0	0	0
Energideklarationer	4144	0	0	35
Yttre skötsel	4160	20	26	30
Löpande reparationer/underhåll	4300	6	136	55
Planenligt underhåll	4500	881	0	225
Pågående om- och tillbyggnad	1182			
Investeringar enl underhållsplan	4500			
.. varav skall aktiveras ./.	4598			
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599			
Elavgifter	4610	39	55	56
Uppvärmning	4620	428	425	430
Vatten & avlopp	4630	54	60	60
Sophämtning	4640	37	39	37
Fastighetsförsäkringar	4711	54	56	59
Kabel-TV	4760	73	73	73
Fastighetsskatt	4800	16	20	20
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	0	20	10
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	6062	12	5	5
Styrelsearvode	6410	28	30	30
Förvaltningsarvoden	6481	51	52	52
Övriga förvaltningskostnader	6490	22	14	20
Övriga externa tjänster	6590	4	0	0
Löner till vaktmästare	7010	59	77	72
Löner till lokalvårdare	7011	28	16	0
Övriga löner	7020	6	6	6
Semerersättn/löneskuld	7082	5	-6	9
Lagstadgade sociala avgifter/Fora	7510	25	23	38
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	138	138	138
RÖRELSENS KOSTNADER		1 986	1 273	1 481
RÖRELSENS RESULTAT		-246	457	244

Övriga ränteintäkter klientmedel	8319	2	2	0
FINANSIELLA INTÄKTER		2	2	0
Räntekostnader fastighetslån	8411	198	188	171
FINANSIELLA KOSTNADER		198	188	171
RESULTAT	8999	-442	271	73
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		814	0	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-100	-100	-100
		272	171	-27

Beslut resultatdispositionen	18-12-31	19-12-31	20-12-31
Balanserat resultat enl BR	813	1 085	1 256
Yttre reparationsfond enl BR	1 072	358	458
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-814	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	100	100	100
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	358	458	558

1 229

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSavgifter: 0% FROM:

Höjning 940101 10% 950701 10%
Höjning 970701 10% 010101 10%
Höjning 030701 15% 070101 10%
Höjning 080701 5% 090701 2%
Höjning 100701 2% 110701 3%
Höjning 120701 5% 130701 2%
Höjning 180701 3%

Genomsnittlig boendekostnad jan 2020: 717kr/kvm.