

# Bostadsrättsföreningen VasaVi

Årsredovisning 2018



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf VasaVi**  
769616-6334  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                  | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1-5         |
| Resultaträkning                               | 6           |
| Balansräkning                                 | 7-8         |
| Kassaflödesanalys                             | 9           |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10-11       |
| Noter                                         | 11-17       |
| Underskrifter                                 | 17          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf VasaVi, 769616-6334, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 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> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Charles Horndahl | Ordförande | 2019                                |
| Karl Hill        | Ledamot    | 2019                                |
| Blanka Andersson | Ledamot    | 2019                                |
| Lotta Persson    | Ledamot    | 2019                                |
| Hjördis Fridén   | Ledamot    | 2019                                |

#### Styrelsesuppleant

|               |           |      |
|---------------|-----------|------|
| Håkan Ericson | Suppleant | 2019 |
|---------------|-----------|------|

#### Ordinarie revisor

|                 |                       |      |
|-----------------|-----------------------|------|
| Magnus Ottosson | Föreningsvald revisor | 2019 |
|-----------------|-----------------------|------|

#### Revisorssuppleant

|                 |                   |      |
|-----------------|-------------------|------|
| Petter Ericsson | Revisorssuppleant | 2019 |
|-----------------|-------------------|------|

### **Firmateckning**

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasastaden 7:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Vasagatan 18 och Viktoriagatan 14.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 5     | 6     | 18    |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Total tomtarea:           | 702 kvm  |
| Total bostadsarea:        | 2088 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1902 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 186 kvm  |
| Total lokalarea:          | 677 kvm  |

#### Lokalförteckning

| Hyresgäst                | Yta     | Kontraktslängd |
|--------------------------|---------|----------------|
| Mehrdad Bayani           | 58 kvm  | 2021-09-30     |
| Honeybadger              | 55 kvm  | 2021-08-31     |
| Olof Ekdahl              | 114 kvm | 2021-06-30     |
| Bike Action i Sverige AB | 450 kvm | 2022-09-30     |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2019-09-30. 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

Bredablick Förvaltning  
Bo Söderström  
Com Hem  
W&C's Städservice  
Enkla Elbolaget  
Göteborg Energi  
Klotterjägarna  
OTIS  
Clean Step  
Göteborg Energi

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Kabel-TV  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Serviceavtal klottersanering  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal mattor  
Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 215 kr och planerat underhåll för 195 351 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2018 har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning
- Hissrenovering
- Renovering soprumstak

I början av 2019 har följande underhåll utförts:

- Slutfört OVK-besiktning
- Spolning av stammar

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010, uppdaterades 2013 och som sträcker sig till år 2040. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

I slutet av 2018 tecknade styrelsen avtal med Bredablick Fastighetspartner angående upprättande av ny 50-årig underhållsplan som kommer att tas fram under 2019. Detta för att fortsatt säkra underhållet av föreningens fastighet.

För 2019 planeras följande:

- Undersöka behovet av relining av stam på Viktoriagatan
- Ny underhållsplan skall upprättas
- Energibesiktning skall utföras
- Brandinspektion skall utföras

### Tidigare utfört underhåll

|                                                          | <u>År</u> |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Styrelserum i källaren omgjort till bokningsbart gästrum | 2017      |
| Målat brandväggen på gården                              | 2016      |
| Toalett i lokal                                          | 2016      |
| Byte av portsystem                                       | 2015      |
| Relining av vatten/avloppsstammar i källare              | 2014      |
| Renovering av tvättstuga & toalett i källare             | 2013-2014 |
| Spolning av stammar                                      | 2013      |
| OVK-besiktning                                           | 2013      |
| Bytt till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter       | 2012      |
| Tecknat drifttillsynsavtal med Göteborgs Energi AB       | 2012      |
| Installerat brandvarnare i källare & trappuppgångar      | 2012      |
| Tätat källaren mot fuktinträngning                       | 2012      |
| Genomfört ombildning av lokal till lägenhet              | 2012      |
| Renoverat hobbyrum till styrelserum                      | 2012      |
| Nya vattenmätare                                         | 2011      |
| Nya armaturer och ljusknappar i trapphusen               | 2011      |
| Byte lägenhetsytterdörrar                                | 2011      |
| Målning fönsterbågar och fasad mot gården                | 2011      |
| Måla trapphustak                                         | 2011      |
| Bytt entrédörrpartier                                    | 2011      |

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2018, samt extra föreningsstämma 29 augusti 2018. På extra stämman 2018-08-29 beslutades att föreningen godkänner de nya stadgarna och att det pågående balkongprojektet avslutas. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Lokalhyresgäster

Föreningen har en ny lokalhyresgäst Mahogny Café, i lokalen på Vasagatan.

### Upplåtelser

Under året har 2 stycken hyresrätter upplåtits med bostadsrätt.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2016 då avgifterna sänktes med 30 %.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)            | 2018* | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                      | 2 012 | 2 103 | 1 951 | 1 972 |
| Resultat efter finansiella poster       | -205  | -88   | -278  | 89    |
| Förändring av underhållsfond            | 3     | 21    | -231  | 83    |
| Resultat efter fondförändringar         | -208  | -110  | -47   | 6     |
| Soliditet %                             | 86    | 77    | 77    | 78    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm   | 153   | 156   | 156   | 223   |
| Bostadshyra kr / kvm                    | 1 237 | 1 113 | 1 113 | 1 111 |
| Driftskostnad, kr / kvm                 | 284   | 255   | 252   | 245   |
| Ränta, kr / kvm                         | 54    | 62    | 91    | 102   |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 72    | 31    | 31    | 30    |
| Lån, kr / kvm                           | 3 617 | 5 425 | 5 425 | 5 425 |
| Snittränta (%)                          | 1,09  | 1,14  | 1,68  | 1,88  |

\*Under året har 2 lägenheter som tidigare uppläts med hyresrätt istället upplåtits med bostadsrätt.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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                          | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgifter</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>53 014 608</b>            | <b>1 857 254</b>                | <b>416 239</b>              | <b>-1 915 817</b>              | <b>-88 125</b>            |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                                 |                             | -88 125                        | 88 125                    |
| Avsättning till underhållsfond     |                              |                                 | 198 714                     | -198 714                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              |                                 | -195 351                    | 195 351                        |                           |
| Årets upplåtelser                  | 6 676 057                    | 6 229 143                       |                             |                                |                           |
| Årets resultat                     |                              |                                 |                             |                                | -204 774                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>59 690 665</b>            | <b>8 086 397</b>                | <b>419 602</b>              | <b>-2 007 305</b>              | <b>-204 774</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                 | -2 003 942 |
| Årets resultat före fondförändring                  | -204 774   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar | -198 714   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond             | 195 351    |
| Summa över/underskott                               | -2 212 079 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-2 212 079</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

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>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 1 849 616                         | 1 943 576                         |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3          | 162 589                           | 159 681                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | 2 012 205                         | 2 103 257                         |
|                                          |            | 2 012 205                         | 2 103 257                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 4          | -73 215                           | -137 035                          |
| Planerat underhåll                       | 5          | -195 351                          | -65 619                           |
| Fastighetsavgift/skatt                   |            | -131 153                          | -130 515                          |
| Driftskostnader                          | 6          | -653 832                          | -574 694                          |
| Övriga kostnader                         | 7          | -188 691                          | -193 227                          |
| Personalkostnader                        | 8          | -87 109                           | -194 823                          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9          | -738 755                          | -725 404                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | -2 068 106                        | -2 021 317                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | -55 901                           | 81 940                            |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 710                               | 1 012                             |
| Räntekostnader                           |            | -149 583                          | -171 077                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | -148 873                          | -170 065                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | -204 774                          | -88 125                           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | -204 774                          | -88 125                           |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | -204 774                          | -88 125                           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 10  | 64 581 530 | 64 765 399 |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 11  | 132 495    | 157 169    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10  | -          | 49 835     |
|                                                                                |     | 64 714 025 | 64 972 403 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 64 714 025 | 64 972 403 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |     | 506        | 19 266     |
| Övriga fordringar                                                              |     | 5 850 737  | 857        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12  | 30 214     | 27 886     |
|                                                                                |     | 5 881 457  | 48 009     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          | 13  | 6 025 913  | 3 838 899  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 11 907 370 | 3 886 908  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | 76 621 395 | 68 859 311 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                         |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |        | 59 690 665        | 53 014 608        |
| Upplåtelseavgifter                                          |        | 8 086 397         | 1 857 254         |
| Underhållsfond                                              |        | 419 602           | 416 239           |
|                                                             |        | <u>68 196 664</u> | <u>55 288 101</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |        | -2 007 305        | -1 915 817        |
| Årets resultat                                              |        | -204 774          | -88 125           |
|                                                             |        | <u>-2 212 079</u> | <u>-2 003 942</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |        | <u>65 984 585</u> | <u>53 284 159</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 14, 15 | 5 000 000         | 15 000 000        |
|                                                             |        | <u>5 000 000</u>  | <u>15 000 000</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14, 15 | 5 000 000         | -                 |
| Depositioner                                                |        | 27 756            | 30 000            |
| Leverantörsskulder                                          |        | 147 293           | 111 261           |
| Skatteskulder                                               |        | 10 934            | 141 017           |
| Övriga skulder                                              |        | 67 356            | 72 270            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16     | 383 471           | 220 604           |
|                                                             |        | <u>5 636 810</u>  | <u>575 152</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <u>76 621 395</u> | <u>68 859 311</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | -55 901                           | 81 940                            |
| Avskrivningar                                                                          | 738 755                           | 725 404                           |
|                                                                                        | <b>682 854</b>                    | <b>807 344</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                         | 710                               | 1 012                             |
| Erlagd ränta                                                                           | -149 583                          | -171 077                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>533 981</b>                    | <b>637 279</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -5 833 448                        | 46 619                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | 61 658                            | 64 663                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>-5 237 809</b>                 | <b>748 561</b>                    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                                   |                                   |
| Årets upplåtna lägenheter                                                              | 12 905 200                        | -                                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                            | -530 212                          | -49 835                           |
| Kostnadsföring av materiella anläggningstillgångar                                     | 49 835                            | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>12 424 823</b>                 | <b>-49 835</b>                    |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                              | -5 000 000                        | -                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-5 000 000</b>                 | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>2 187 014</b>                  | <b>698 726</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>3 838 899</b>                  | <b>3 140 173</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>6 025 913</b>                  | <b>3 838 899</b>                  |

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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                                |          |
| - Stomme                                 | 100 år   |
| - Fasader                                | 45 år    |
| - Yttertak                               | 45 år    |
| - Fönster                                | 45 år    |
| - Hissar, installationer, el             | 25 år    |
| - Övrigt                                 | 25-40 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10 år    |

## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 272 972                   | 262 824                   |
| Hyror bostäder       | 299 744                   | 449 580                   |
| Hyror lokaler        | 1 264 300                 | 1 218 572                 |
| Övriga objekt        | 12 600                    | 12 600                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 849 616</b>          | <b>1 943 576</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning               | 44 240                    | 36 935                    |
| Debiterad fastighetsskatt | 100 560                   | 100 560                   |
| Övernattningsslägenhet    | 400                       | -                         |
| Överlåtelseavgifter       | 7 948                     | 3 348                     |
| Övriga intäkter           | 9 441                     | 9 442                     |
| Försäkringsersättningar   | -                         | 9 396                     |
| <b>Summa</b>              | <b>162 589</b>            | <b>159 681</b>            |

#### Not 4 Reparationer

|                                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 8 519                     | 13 170                    |
| Lokaler                                | -                         | 2 805                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 495                       | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 5 414                     | 22 181                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 1 485                     | 6 232                     |
| VA & sanitet, installationer           | 13 309                    | -                         |
| Värme, installationer                  | -                         | 17 771                    |
| El, installationer                     | 5 501                     | 495                       |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | -                         | 2 072                     |
| Hiss                                   | 34 417                    | 48 890                    |
| Huskropp                               | 4 075                     | 4 875                     |
| Vattenskador                           | -                         | 18 544                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>73 215</b>             | <b>137 035</b>            |

#### Not 5 Planerat underhåll

|                             | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 32 565                    | 65 619                    |
| Ventilation, installationer | 162 786                   | -                         |
| <b>Summa</b>                | <b>195 351</b>            | <b>65 619</b>             |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                     | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning               | 52 073                    | 46 543                    |
| Städning                            | 53 861                    | 52 386                    |
| Besiktningsskostnader               | 46 065                    | 1 695                     |
| Gångbanerenhållning                 | 15 496                    | 15 238                    |
| Snöröjning                          | 4 111                     | 2 384                     |
| Serviceavtal                        | 49 727                    | 37 237                    |
| Förbrukningsinventarier             | 860                       | -                         |
| Förbrukningsmaterial                | 6 745                     | 11 979                    |
| Övriga utgifter för köpta tjänster  | 3 679                     | 21 426                    |
| El                                  | 43 848                    | 39 346                    |
| Uppvärmning                         | 207 808                   | 191 783                   |
| Vatten och avlopp                   | 76 636                    | 64 354                    |
| Avfallshantering                    | 41 625                    | 39 343                    |
| Försäkringar                        | 25 811                    | 25 389                    |
| Hyressättningsavgift                | -                         | 692                       |
| Kabel-TV                            | 20 890                    | 20 460                    |
| Abonnemang porttelefon/hissttelefon | 4 597                     | 4 439                     |
| <b>Summa</b>                        | <b>653 832</b>            | <b>574 694</b>            |

## Not 7 Övriga kostnader

|                                                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 19 012                    | 495                       |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 362                       | -                         |
| Tele och post                                    | 1 722                     | 1 766                     |
| Förvaltningskostnader                            | 79 353                    | 63 539                    |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster         | 18 750                    | 38 000                    |
| Bankkostnader                                    | 815                       | 200                       |
| IT-tjänster                                      | 360                       | 455                       |
| Övriga externa tjänster                          | 58 480                    | 75 458                    |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 8 000                     | -                         |
| Övriga externa kostnader                         | 1 837                     | 13 314                    |
| <b>Summa</b>                                     | <b>188 691</b>            | <b>193 227</b>            |

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 69 300                    | 134 400                   |
| Övriga arvoden   | -                         | 15 000                    |
| Utbildning       | 1 174                     | -                         |
| <b>Summa</b>     | <b>70 474</b>             | <b>149 400</b>            |
| Sociala avgifter | 16 635                    | 45 423                    |
| <b>Summa</b>     | <b>87 109</b>             | <b>194 823</b>            |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                          | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 714 081                   | 700 730                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 24 674                    | 24 674                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>738 755</b>            | <b>725 404</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                            | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>  |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                    |                   |                   |
| -Byggnader                                 | 48 379 997        | 48 379 997        |
| -Mark                                      | 22 220 250        | 22 220 250        |
| -Pågående nyanläggningar                   | 49 835            | -                 |
|                                            | <u>70 650 082</u> | <u>70 600 247</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>                 |                   |                   |
| -Byggnader                                 | 530 212           | -                 |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -49 835           | 49 835            |
|                                            | <u>480 377</u>    | <u>49 835</u>     |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>  | <b>71 130 459</b> | <b>70 650 082</b> |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>       |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                    |                   |                   |
| -Byggnader                                 | -5 834 848        | -5 134 118        |
|                                            | <u>-5 834 848</u> | <u>-5 134 118</u> |
| <i>Årets avskrivning</i>                   |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader            | -714 081          | -700 730          |
|                                            | <u>-714 081</u>   | <u>-700 730</u>   |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>       | <b>-6 548 929</b> | <b>-5 834 848</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                     | <b>64 581 530</b> | <b>64 815 234</b> |
| <i>Varav</i>                               |                   |                   |
| Byggnader                                  | 42 361 280        | 42 545 149        |
| Mark                                       | 22 220 250        | 22 220 250        |
| Pågående nyanläggningar                    | -                 | 49 835            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                     |                   |                   |
| Bostäder                                   | 57 000 000        | 57 000 000        |
| Lokaler                                    | 9 238 000         | 9 238 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>               | <b>66 238 000</b> | <b>66 238 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                     | <i>29 000 000</i> | <i>29 000 000</i> |

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|                                           | 2018-12-31      | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                 |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 246 741         | 246 741        |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>246 741</b>  | <b>246 741</b> |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                 |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -89 572         | -64 898        |
|                                           | -89 572         | -64 898        |
| <b><i>Årets avskrivningar</i></b>         |                 |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -24 674         | -24 674        |
|                                           | -24 674         | -24 674        |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-114 246</b> | <b>-89 572</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>132 495</b>  | <b>157 169</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 30 214        | 27 886        |
|                        | <b>30 214</b> | <b>27 886</b> |

## Not 13 Kassa och bank

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 6 025 913        | 2 820 460        |
| Transaktionskonto SEB           | -                | 92               |
| Placeringskonto SEB             | -                | 1 018 347        |
|                                 | <b>6 025 913</b> | <b>3 838 899</b> |

#### Not 14 Förfall fastighetslån

|                                             | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 5 000 000         | -                 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | -                 | -                 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 5 000 000         | 15 000 000        |
|                                             | <b>10 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |

#### Not 15 Fastighetslån

|               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 10 000 000        | 15 000 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>10 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|
| SEB          | 1,70 % | 2020-03-28  | 5 000 000         | -        | -                | 5 000 000         |
| SEB          | 0,72 % | 2018-03-28  | 5 000 000         | -        | 5 000 000        | -                 |
| SEB          | 0,77 % | 2019-03-28  | 5 000 000         | -        | -                | 5 000 000         |
|              |        |             | <b>15 000 000</b> | <b>-</b> | <b>5 000 000</b> | <b>10 000 000</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 89 694         | 88 314         |
| Upplupna räntekostnader                          | 21 986         | 1 953          |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter          | 178 084        | 61 111         |
| Upplupna kostnader                               | 93 707         | 69 226         |
|                                                  | <b>383 471</b> | <b>220 604</b> |

#### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

2019-03-28 amorterade föreningen 5 000 000 kronor och löste därmed ett av sina två kvarvarande lån hos SEB.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                          | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar   | 23 020 000 | 23 020 000 |
| Summa ställda säkerheter | 23 020 000 | 23 020 000 |

## Underskrifter

Göteborg 2019-04-01

Charles Hörndahl

Karl Hill

Blanka Andersson

Lotta Persson

Hjördis Fridén

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29

Magnus Ottosson  
Föreningsrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen VasaVi, organisationsnummer 769616-6334

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 i bostadsrättsföreningen VasaVi. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2019-03-29



Magnus Ottosson





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

