

Bostadsrättsföreningen VasaVi

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf VasaVi

769616-6334

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf VasaVi, 769616-6334, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2007-10-17 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	2020
Karl Hill	Ledamot	2020
Lise-Lotte Persson	Ledamot	2020
Hjördis Fridén	Ledamot	2020
Håkan Ericson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Annette Sjödin	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Magnus Ottosson	Föreningsvald revisor	2020
-----------------	-----------------------	------

Revisorssuppleanter

Petter Ericsson	Revisorssuppleant	2020
-----------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Vasastaden 7:12 i Göteborg 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:	2 088 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 902 kvm
- varav hyresrättsarea:	186 kvm
Total lokalarea:	677 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Kontraktslängd
Mehrdad Bayani	Café	58 kvm	2021-09-30
Honeybadger	Kontor	55 kvm	2021-08-31
Olof Ekdahl	Tandvård	114 kvm	2021-06-30
Bike Action	Cykelbutik	450 kvm	2022-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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

Bo Söderström	Fastighetsskötsel
Com Hem	TV
W&C's Städservice *	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Avfallshantering, sorterat avfall
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
OTIS	Serviceavtal hissar
Göteborg Energi	Serviceavtal värmesystem
Clean Step	Serviceavtal entrémattor

* Från och med den 1 januari 2020 hanterar Bo Söderström (Bo & Son) städning av gemensamma utrymmen.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 132 kr och planerat underhåll för 32 758 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har föreningen underhållsspolat avloppsstammarna samt upprättat en ny energideklaration för fastigheten.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019-04-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 64 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av föreningens underhållsplan. För 2019 uppgår den totala kostnaden till 389 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm.

I det planerade underhållet för 2020 ingår bland annat funktionsbesiktning av balkongerna, besiktning av yttertak och om åtgärd krävs även målning av tak, översyn och rengöring av sockel mot gatan, översyn och eventuell åtgärd av fönsterparti på lokalerna, översyn av värmesystem inkl. byte av expansionskärl. Dessutom skall brandinspektion utföras.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
OVK-besiktning	2018
Hissrenovering	2018
Renovering soprumstak	2018
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
Bytt till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Fastighetslån

Föreningen amorterade den 28 mars 2019 av 5 000 000 kr och löste därmed ett av sina då två kvarvarande lån. Det sista lånet på 5 000 000 kr har styrelsen enligt fastslagen budget beslutat att amortera i samband med lånets nästa förfallodatum den 28 mars 2020.

Avtal

Styrelsen har under året tecknat ett nytt avtal med Bo Söderström (Bo & Son) innehållandes både fastighetsskötsel och städning av gemensamma utrymmen. Företaget har tidigare hanterat fastighetsskötseln men kommer från och med 1 januari 2020 även sköta städningen.

Styrelsen har även tecknat ett elhandelsavtal med E.ON avseende volym. Avtalet löper med rörligt elpris men med ett lägre påslag per kWh än i tidigare avtal med Enkla Elbolaget.

Underhållsplan

Under året har en ny underhållsplan upprättats via Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Under 2019 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 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 juli 2019 då avgifterna sänktes med 17,5%.

Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018 *	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 057	2 012	2 103	1 951
Resultat efter finansiella poster	77	-205	-88	-278
Förändring av underhållsfond	31	3	21	-231
Resultat efter fondförändringar	46	-208	-110	-47
Soliditet %	92	86	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	127	153	156	156
Bostadshyra kr / kvm	1 262	1 237	1 113	1 113
Driftskostnad, kr / kvm	296	284	255	252
Ränta, kr / kvm	34	54	62	91
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	23	72	31	31
Lån, kr / kvm	1 808	3 617	5 425	5 425
Snittränta (%)	1,58	1,09	1,14	1,68

* Under 2018 uppläts två lägenheter med bostadsrätt som tidigare uppläts med hyresrätt.

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 lokalarean 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	67 777 062	419 602	-2 007 306	-204 774
Disposition enligt föreningsstämma			-204 774	204 774
Avsättning till underhållsfond		64 000	-64 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 758	32 758	
Årets resultat				77 073
Vid årets slut	67 777 062	450 844	-2 243 322	77 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 212 080
Årets resultat före fondförändring	77 073
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 758
Summa över/underskott	-2 166 249

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 166 249
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 872 749	1 849 616
Övriga rörelseintäkter	3	183 831	162 589
Summa rörelseintäkter		2 056 580	2 012 205
		2 056 580	2 012 205
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-78 132	-73 215
Planerat underhåll	5	-32 758	-195 351
Driftskostnader	6	-819 515	-784 985
Övriga kostnader	7	-119 563	-188 691
Personalkostnader	8	-90 135	-87 109
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-745 886	-738 755
Summa rörelsekostnader		-1 885 989	-2 068 106
Rörelseresultat		170 591	-55 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter		842	710
Räntekostnader		-94 360	-149 583
Summa finansiella poster		-93 518	-148 873
Resultat efter finansiella poster		77 073	-204 774
Resultat före skatt		77 073	-204 774
Årets resultat		77 073	-204 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	63 860 318	64 581 530
Inventarier, maskiner och installationer	11	107 821	132 495
		<u>63 968 139</u>	<u>64 714 025</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 968 139</u>	<u>64 714 025</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	506
Övriga fordringar	12	737	5 850 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 428	30 214
		<u>74 165</u>	<u>5 881 457</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	7 402 980	6 025 913
Summa omsättningstillgångar		<u>7 477 145</u>	<u>11 907 370</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 445 284</u>	<u>76 621 395</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 777 062	67 777 062
Underhållsfond		450 844	419 602
		<u>68 227 906</u>	<u>68 196 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 243 322	-2 007 305
Årets resultat		77 073	-204 774
		<u>-2 166 249</u>	<u>-2 212 079</u>
Summa eget kapital		<u>66 061 657</u>	<u>65 984 585</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	-	5 000 000
Övriga långfristiga skulder	17	27 756	27 756
		<u>27 756</u>	<u>5 027 756</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		41 489	147 293
Skatteskulder		37 838	10 934
Övriga skulder		71 568	67 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	204 976	383 471
		<u>5 355 871</u>	<u>5 609 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 445 284</u>	<u>76 621 395</u>

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	170 591	-55 901
Avskrivningar	745 886	738 755
	916 477	682 854
Erhållen ränta	842	710
Erlagd ränta	-94 360	-149 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	822 959	533 981
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 807 292	-5 833 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-253 184	61 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 377 067	-5 237 809
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	12 905 200
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-530 212
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	49 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	12 424 823
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-5 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	1 377 067	2 187 014
Likvida medel vid årets början	6 025 913	3 838 899
Likvida medel vid årets slut	7 402 980	6 025 913

(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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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:

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	25-40 år
-Övrigt	30-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	264 519	272 972
Hyror bostäder	233 550	299 744
Hyror lokaler	1 362 080	1 264 300
Övriga objekt	12 600	12 600
Summa	1 872 749	1 849 616

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	1 608	-
Uppvärmning	42 231	44 240
Debiterad fastighetsskatt	128 748	100 560
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	5 350	400
Överlåtelseavgifter	-	7 948
Övriga intäkter	5 894	9 441
Summa	183 831	162 589

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	19 263	8 519
Lokaler	6 435	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	495
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 769	5 414
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 485
VA & sanitet, installationer	27 129	13 309
Värme, installationer	2 175	-
Ventilation, installationer	2 475	-
El, installationer	-	5 501
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 744	-
Hiss	14 143	34 417
Huskropp	-	4 075
Summa	78 132	73 215

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	32 565
VA & sanitet, installationer	32 758	-
Ventilation, installationer	-	162 786
Summa	32 758	195 351

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	163 453	131 153
Teknisk förvaltning	118 170	105 934
Besiktningsskostnader	19 620	46 065
Gångbanerrenhållning	16 426	15 496
Snöröjning	4 169	4 111
Serviceavtal	53 550	49 727
Förbrukningsinventarier	1 500	860
Förbrukningsmaterial	6 383	6 745
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 125	3 679
El	43 789	43 848
Uppvärmning	200 556	207 808
Vatten och avlopp	84 656	76 636
Avfallshantering	46 345	41 625
Försäkringar	27 920	25 811
Systematiskt brandskyddsarbete	1 517	-
Hyressättningsavgift	692	-
Kabel-TV	21 296	20 890
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 347	4 597
Summa	819 515	784 985

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	19 012
Kontorsmaterial och trycksaker	-	362
Tele och post	2 314	1 722
Förvaltningskostnader	63 872	79 353
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	18 750
Jurist- och advokatkostnader	10 939	-
Bankkostnader	986	815
IT-tjänster	375	360
Övriga externa tjänster	31 929	58 480
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 000	8 000
Övriga externa kostnader	1 148	1 837
Summa	119 563	188 691

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	71 250	69 300
Utbildning	-	1 174
Summa	71 250	70 474
Sociala avgifter	18 885	16 635
Summa	90 135	87 109

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	721 212	714 081
Inventarier, maskiner och installationer	24 674	24 674
Summa	745 886	738 755

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 910 209	48 379 997
-Mark	22 220 250	22 220 250
-Pågående nyanläggningar	-	49 835
	71 130 459	70 650 082
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	530 212
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-49 835
	-	480 377
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	71 130 459	71 130 459
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 548 929	-5 834 848
	-6 548 929	-5 834 848
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-721 212	-714 081
	-721 212	-714 081
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 270 141	-6 548 929
Redovisat värde	63 860 318	64 581 530
<i>Varav</i>		
Byggnader	41 640 068	42 361 280
Mark	22 220 250	22 220 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 000 000	57 000 000
Lokaler	12 352 000	9 238 000
Totalt taxeringsvärde	88 352 000	66 238 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	246 741	246 741
Utgående anskaffningsvärden	246 741	246 741
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-114 246	-89 572
	-114 246	-89 572
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 674	-24 674
	-24 674	-24 674
Utgående avskrivningar	-138 920	-114 246
Redovisat värde	107 821	132 495

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	737	737
Övriga fordringar *	-	5 850 000
Summa	737	5 850 737

* 2018 avser del av köpeskilling för upplåten bostadsrättslägenhet.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 800	-
Förutbetalda kostnader	71 628	30 214
	73 428	30 214

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 402 980	6 025 913
Summa	7 402 980	6 025 913

Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 000 000	5 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	5 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 000 000	10 000 000

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 000 000	10 000 000
Summa	5 000 000	10 000 000

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	-	-	5 000 000	-	5 000 000	-
Summa			10 000 000	-	5 000 000	5 000 000

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

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition lokalhyresgäst	27 756	27 756
	27 756	27 756

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 665	89 694
Upplupna räntekostnader	-	21 986
Förutbetalda intäkter	52 858	178 084
Upplupna driftskostnader	60 453	93 707
Summa	204 976	383 471

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Den 28 mars 2020 amorterade föreningen 5 000 000 kr och löste därmed sitt sista kvarvarande fastighetslån.

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 020 000	23 020 000
Summa ställda säkerheter	23 020 000	23 020 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-06



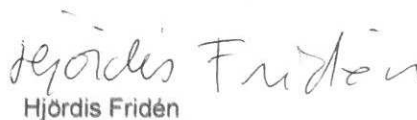
Charles Hörndahl
Styrelseordförande



Karl Hill



Lise-Lotte Persson



Hjärdís Fridén



Håkan Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06



Magnus Ottosson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

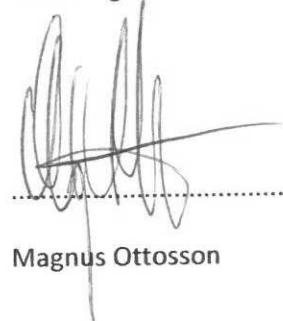
Bostadsrättsföreningen VasaVi, organisationsnummer 769616-6334

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 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 2020-04-06



Magnus Ottosson

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

