

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Långvinkeln Västra 56

769608-3943

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Långvinkeln Västra 56, 769608-3943, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i övrigt tillgodose medlemmarnas gemensamma intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Långvinkeln Västra 56 i Helsingborgs kommun. Fastigheten består av 23 lägenheter vara 1 hyresrätt och 22 bostadsrätter. Total bostadsyta är 1727 kvm och tomtarealen är 1060 kvm. Det finns 6 tvårums-, 8 trerums- och 9 fyrrumslägenheter. Därutöver finns 1 garage och 3 parkeringsplatser som upplåtes till fastigheterna St. Clemensgatan 20-28 genom servitut. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna.

Styrelse

Cina Persson, ordf.
Thomas Lindeborg
Teresa Cronsell, suppleant
Ibrahim Al Bufradie
Adrian Korodi, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Christer Andersson, Myllenberg's Redovisning & Revisionsbyrå AB.

Medlemmar

Under året har 7 medlemmar lämnat och 9 har tillkommit, varav 2 via ny upplåtelse av tidigare hyresrätt. Antalet medlemmar var vid årets början 30 och vid dess slut 32.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Årets verksamhet och framtida utveckling

Under 2019 har spolning av hänggrännor och brunnar utförts. Eftersom föreningens OVK inte blev godkänd fick lägenhetsinnehavare och förening i uppdrag att åtgärda bristerna. Detta har nu utförts. Underhåll och klottersanering av ytterdörren till 43:an är genomförd. Serviceavtal är upprättat med T-K Ventilation Nilsson AB.

Efter försäljning av den sista hyresrätten i 41:an har 1 Mkr amorterats på ett av föreningens lån.

Fortsatt översyn av underhållsplanen och de ekonomiska förutsättningarna kommer att genomföras för fastställande av framtida underhållsarbeten. Målning av takplåtar och putslagning av grunden är beställt hos RL Fastighetsförvaltning. Finansiering sker med avsatta medel i reparationsfond.

Föreningens OVK blev godkänd.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	1 279 680	1 324 323	1 327 749	1 350 772	1 301 384
Resultat efter finansiella poster	-189 157	-139 458	-262 525	-16 372	-190 515
Soliditet %	54	52	47	44	44

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 536 516	718 150	-2 025 562	-139 458
Omföring av föreg års resultat		113 000	-252 458	139 458
Årets resultat				-189 157
Vid årets slut	19 536 516	831 150	-2 278 020	-189 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -2 467 177, behandlas enligt följande:

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	113 000
Balanseras i ny räkning	-2 580 177
Summa kronor	-2 467 177

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Nettoomsättning	2	1 279 680	1 324 323
Övriga rörelseintäkter		-	8 071
		<u>1 279 680</u>	<u>1 332 394</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-507 639	-592 018
Reparation och underhåll	3	-187 484	-97 819
Fastighetsskatt		-31 671	-30 751
Övriga externa kostnader		-	1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 361	-482 361
Rörelseresultat		<u>67 525</u>	<u>129 446</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-256 682	-268 904
Resultat efter finansiella poster		<u>-189 157</u>	<u>-139 458</u>
Resultat före skatt		<u>-189 157</u>	<u>-139 458</u>
Årets resultat		<u>-189 157</u>	<u>-139 458</u>

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	6	30 806 513	31 231 874
		<u>30 806 513</u>	<u>31 231 874</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 806 513</u>	<u>31 231 874</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		232 669	219 926
Övriga fordringar		-	1 884 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 940</u>	<u>32 916</u>
		256 609	2 137 646
Kassa och bank		<u>2 392 462</u>	<u>1 314 504</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 649 071</u>	<u>3 452 150</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 455 584</u>	<u>34 684 024</u>

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>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		16 784 049	16 784 049
Reservfond		2 752 467	2 752 467
Fond för yttre underhåll		831 150	718 150
		<u>20 367 666</u>	<u>20 254 666</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 278 020	-2 025 562
Årets resultat		-189 157	-139 458
		<u>-2 467 177</u>	<u>-2 165 020</u>
Summa eget kapital		<u>17 900 489</u>	<u>18 089 646</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 843 515	16 067 855
		<u>14 843 515</u>	<u>16 067 855</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 486	37 259
Skatteskulder		62 427	61 371
Övriga kortfristiga skulder		124 361	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	461 306	427 823
		<u>711 580</u>	<u>526 523</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 455 584</u>	<u>34 684 024</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningarna.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Fasad, yttervägg, 50 år
- El, VA, ventilation, 45 år
- Yttertak, 40 år
- Snickerier, 40 år
- Tekniska installationer, 40 år
- Ytskikt och maskinell utrustning, 20 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Samtliga förfaller inom tolv månader. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avgifter bostadsrätter	1 191 485	1 134 855
Hysesintäkter bostäder	86 069	170 112
Intäkter kabel-TV	-	18 340
Övrigt	2 126	9 087
Summa	1 279 680	1 332 394

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värmekostnader	146 475	133 815
El	61 661	65 202
Vatten	45 320	40 941
Avfallshantering	47 937	33 739
Fastighetsskötsel	17 280	28 938
Städning	48 000	48 000
Hissbesiktning	7 183	3 646
Arvode teknisk förvaltning	13 395	13 392
Snöröjning	5 313	8 956
Försäkringspremier	27 223	24 189
Kabel-tv	12 220	24 390
Porttelefon	5 128	4 830
Mäklarakvode	-22 743	58 125
Revisionsarvode	12 000	12 375
Arvode kameral förvaltning	36 225	36 228
Styrelsearvode och sociala kostnader	17 887	24 152
Möteskostnader	4 930	2 384
Konsultarvoden	-	21 038
Bankkostnader	2 788	3 275
Övrigt	19 417	4 403
	507 639	592 018

Not 4 Reparation och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Markytor	-	2 137
Reparation av gemensamma utrymmen	77 759	7 794
Reparation av bostäder	-	7 489
Reparation av installationer	37 030	80 399
Reparation av hiss	72 695	-
	187 484	97 819

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	256 682	268 904
Summa	256 682	268 904

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	34 435 863	34 263 363
-Nyanskaffningar	60 000	172 500
Vid årets slut	34 495 863	34 435 863
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 203 989	-2 721 628
-Årets avskrivning	-485 361	-482 361
Vid årets slut	-3 689 350	-3 203 989
Redovisat värde vid årets slut	30 806 513	31 231 874
Varav		
- mark	9 012 761	9 012 761
- byggnad	21 793 752	22 219 113
	30 806 513	31 231 874
Taxeringsvärde		
mark	18 000 000	12 600 000
byggnad	19 400 000	16 800 000
	37 400 000	29 400 000

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Bindningstid	2019-12-31	2018-12-31
SEB 31505658	1,79	2021-04-28	7 490 000	7 490 000
SEB 31505739	1,19	2020-02-28	3 000 000	4 000 000
SEB 31505747	0,85	2022-11-28	4 465 515	4 577 855
			14 955 515	16 067 855
Förfaller till betalning senare än ett år			14 843 515	
Förfaller till betalning senare än fem år			14 507 515	

Lån som löper ut under det kommande räkenskapsåret har klassificerats som långfristig skuld eftersom de med säkerhet kommer att förlängas. Belopp som amorteras nästa räkenskapsår redovisas under kortfristiga skulder.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 725 000	18 725 000
Summa ställda säkerheter	18 725 000	18 725 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	320 706	301 072
Upplupna räntekostnader	5 404	5 930
Mäklrarvode	-	58 125
Övriga upplupna kostnader	135 196	62 696
	461 306	427 823

Underskrifter

Helsingborg 2020-

Cina Persson
Styrelseordförande

Thomas Lindeborg

Ibrahim Al Bufradie

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Christina Persson
Revisor