

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viggen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Motala.

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

Styrelsen

Lars Roland Olausson	Ordförande
Disa Kristina Gustavsson	Vice ordförande
Päivi Margit Kanerva	Sekreterare
Hans Joachim Karlsson	Ledamot

Timo August Kalevi Helttunen	Suppleant
Bo Stefan Hermansson	Suppleant
Nils Peter Jarild Sjögren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sture Larsson	Ordinarie Extern	Motala Revisionsbyrå AB
Staffan Lewenhagen	Suppleant Intern	

Valberedning

Elisabeth Trygg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viggen 4	1952	Motala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

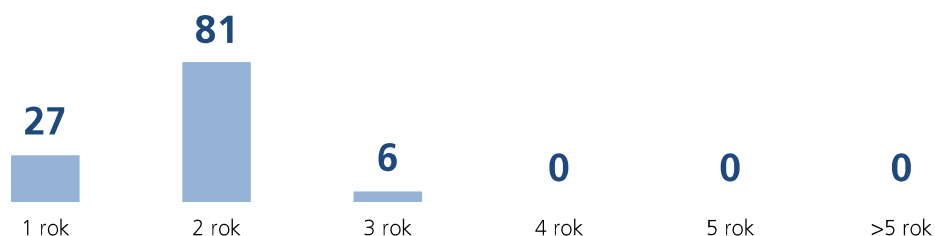
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 303 m², varav 5 819 m² utgör lägenhetsyta och 484 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 114 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria Tre Lyktor	267 m ²	2023-01-01

Gemensamhetsutrymmen

Alllokalen

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takunderhåll	2020	Målning och utbyte av trasiga takpannor

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stigarbyte i trapphusen	2021	Utbyte av gamla elledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
sbc	Ekonomiskförvaltning

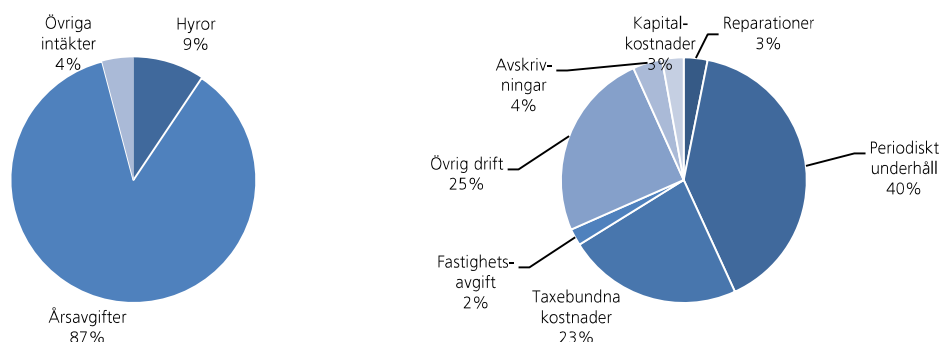
Föreningens ekonomi

Nödvändigt eftersatt underhåll beräknas till 1,5 miljoner.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	861 766	54 566
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 587 865	4 555 849
Finansiella intäkter	94	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 288 828	0
Ökning av kortfristiga skulder	860 284	29 009
	6 737 070	4 584 858
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 427 235	3 466 978
Finansiella kostnader	166 926	100 058
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 522
Minskning av långfristiga skulder	199 100	199 100
	5 793 261	3 777 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 805 576	861 766
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	943 810	807 200

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya parkeringsplatser har anlagts, som är förberedda för laddstation.
Stamreovering, hus Vinnerstadsvägen 18 A-D.
Elsanering, som inte gjorts i källare och vind, när lägenheterna elsanerades.
Radonmätning utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 114 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	681	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	289	269	98
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 749	1 783	1 818
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	140	143	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	16	30
Soliditet (%)	17	25	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 234	761	834
Nettoomsättning (tkr)	4 391	4 439	4 476

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 819 m² bostäder och 484 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 000	0	0	156 000
Fond för yttre underhåll	4 956 026	582 000	0	4 374 026
S:a bundet eget kapital	5 112 026	582 000	0	4 530 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 402 745	-582 000	761 144	-1 581 889
Årets resultat	-1 233 871	-1 233 871	-761 144	761 144
S:a ansamlad förlust	-2 636 616	-1 815 871	0	-820 745
S:a eget kapital	2 475 410	-1 233 871	0	3 709 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 233 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-820 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-582 000
summa balanserat resultat	-2 636 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 327 158
att i ny räkning överförs	-309 458

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 390 803	4 438 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 062	117 278
Summa rörelseintäkter		4 587 865	4 555 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 368 579	-2 634 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 272	-463 246
Personalkostnader	Not 6	-718 383	-369 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 669	-227 669
Summa rörelsekostnader		-5 654 904	-3 694 647
RÖRELSERESULTAT		-1 067 039	861 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 926	-100 058
Summa finansiella poster		-166 832	-100 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 233 871	761 144
ÅRETS RESULTAT		-1 233 871	761 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 173 786	9 401 456
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 173 786	9 401 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 173 786	9 401 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-344	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 875 062	878 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 422	119 452
Summa kortfristiga fordringar		2 000 140	998 330
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		3 000 000	4 343 612
		3 000 000	4 343 612
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		612	3 827
Summa kassa och bank		612	3 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 000 751	5 345 769
SUMMA TILLGÅNGAR		14 174 537	14 747 225

Balansräkning

		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 956 026	4 374 026
Summa bundet eget kapital		5 112 026	4 530 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 402 745	-1 581 889
Årets resultat		-1 233 871	761 144
Summa fritt eget kapital		-2 636 616	-820 745
SUMMA EGET KAPITAL		2 475 410	3 709 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 979 070	10 178 170
Summa långfristiga skulder		9 979 070	10 178 170
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	199 100	199 100
Leverantörsskulder		959 639	226 534
Skatteskulder		58 391	32 338
Övriga skulder		16 688	19 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	486 239	382 010
Summa kortfristiga skulder		1 720 057	859 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 174 537	14 747 225

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	80 år	80 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	3 970 286	3 962 807
Hyror lokaler	139 960	130 136
Hyror parkering	88 600	70 155
Hyror garage	181 810	163 092
Hyror förråd	20 340	47 325
Hyresrabatt	-15 173	0
Vattenintäkter	0	4 800
Elintäkter	0	57 600
Bastu	400	2 200
Gemensamhetslokal	4 575	450
Öresutjämning	4	6
	4 390 803	4 438 571

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga erhållna bidrag	132 089	76 173
Försäkringsersättning	22 213	0
Övriga intäkter	42 760	41 105
	197 062	117 278

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	426 440
	Fastighetskötsel gård beställning	12 063	0
	Snöröjning/sandning	10 657	29 101
	Städning enligt beställning	1 445	1 820
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	165 500
	Gemensamma utrymmen	21 782	14 488
	Soppantering	0	8 767
	Gård	8 357	6 018
	Förbrukningsmateriel	71 572	48 374
	Brandskydd	0	141 866
	Fordon	37 192	3 962
		163 067	846 335
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 104	31 061
	Brf Lägenheter	0	6 442
	Lokaler	63 846	15 869
	Gemensamma utrymmen	0	4 600
	Tvättstuga	8 504	9 195
	Bastu/pool	590	0
	Entré/trapphus	939	2 909
	Lås	1 821	8 153
	VVS	68 045	0
	Ventilation	0	6 700
	Elinstallationer	0	7 937
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 596	0
	Tak	1 474	0
	Mark/gård/utemiljö	18 901	0
		184 820	92 866
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	795 985	0
	Tak	382 669	0
	Fönster	58 614	0
	Mark/gård/utemiljö	1 089 890	0
		2 327 158	0
	Taxebundna kostnader		
	El	122 754	140 588
	Värme	881 088	899 268
	Vatten	206 679	186 788
	Sophämtning/renhållning	118 916	110 254
	Grovsopor	8 111	0
		1 337 548	1 336 898
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 621	98 629
	Kabel-TV	102 025	125 657
		221 646	224 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 340	134 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 368 579	2 634 726

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	3 963	1 225
	Tele- och datakommunikation	10 587	7 421
	Juridiska åtgärder	53 310	70 468
	Inkassering avgift/hyra	2 675	850
	Revisionsarvode extern revisor	44 453	189 988
	Föreningskostnader	406	15 512
	Styrelseomkostnader	0	1 565
	Fritids- och trivselkostnader	8 311	3 992
	Förvaltningsarvode	127 452	120 928
	Förvaltningsarvodena övriga	0	17 106
	Administration	16 151	15 497
	Korttidsinventarier	22 516	18 694
	Konsultarvode	50 449	0
		340 272	463 246

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 230	78 390
	Löner	501 359	225 754
	Kostnadsersättningar	2 753	-50 991
	Sociala kostnader	155 041	115 853
		718 383	369 006

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	36 685	36 685
	Förbättringar	146 934	146 934
	Markanläggning	44 050	44 050
		227 669	227 669

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	16 493 850	16 493 850
	Utgående anskaffningsvärde	16 493 850	16 493 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-7 092 394	-6 864 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-227 669	-227 669
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 320 064	-7 092 394
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 173 786	9 401 456
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	94 800	94 800
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	31 540 000	31 540 000
	Taxeringsvärde mark	10 594 000	10 594 000
		42 134 000	42 134 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	41 000 000	41 000 000
	Lokaler	1 134 000	1 134 000
		42 134 000	42 134 000
Not 9	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	85 031	85 031
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 031	85 031
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-85 031	-85 031
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 031	-85 031
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	70 097	20 939
	Klientmedel hos SBC	1 804 965	857 939
		1 875 062	878 878
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Försäkring	125 422	119 452
		125 422	119 452

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-06-30	Verkligt värde 2020-06-30	Bokfört värde 2019-06-30
Swedbank Robur, Företagsobligation A	3 000 000	3 195 671	3 000 000
Placeringskonto	0	0	1 343 612
	3 000 000	3 195 671	4 343 612

Not 13

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
Vid årets början	4 374 026	3 996 698
Reservering enligt stadgar	582 000	582 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-204 672
Vid årets slut	4 956 026	4 374 026

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	3 293 231	3 327 627	2022-01-30
Handelsbanken	1,350 %	3 062 382	3 095 310	2022-03-30
Handelsbanken	1,800 %	1 621 495	1 729 851	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,800 %	727 712	735 332	3 mån rörligt
Handelsbanken	1,960 %	1 473 350	1 489 150	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 178 170	10 377 270	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-199 100	-199 100	
		9 979 070	10 178 170	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 182 670 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	12 319 300	12 319 300
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Arvoden	1 200	78 390
	Sociala avgifter	21 176	24 630
	Ränta	24 899	25 447
	Avgifter och hyror	371 566	253 543
	Semesterlön	67 398	0
		486 239	382 010

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

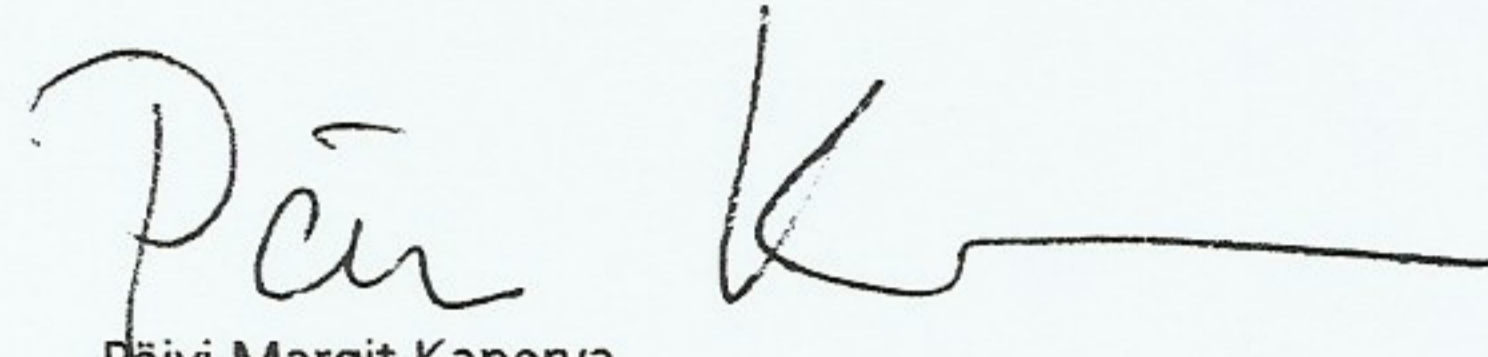
Fortsatt elsanering med stigarbyte från elcentralerna.
Målning av hänggrännor och stuprör.
Stamreovering i hus A-D genomförd.

Styrelsens underskrifter

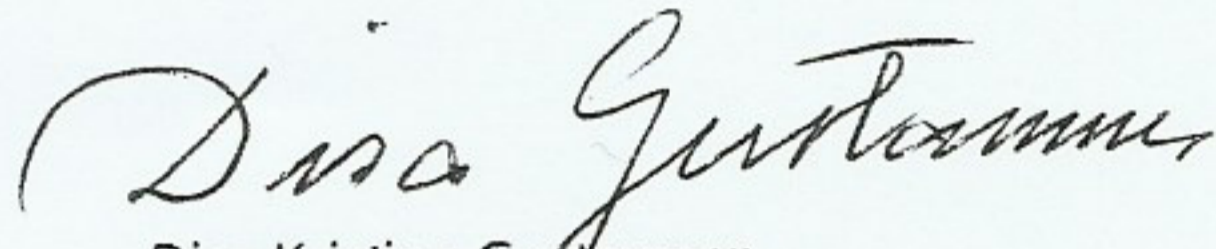
MOTALA den 2 11 2020



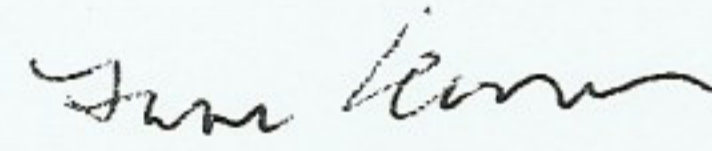
Lars Roland Olausson
~~Ordförande~~ ordförande



Päivi Margit Kanerva
Sekreterare

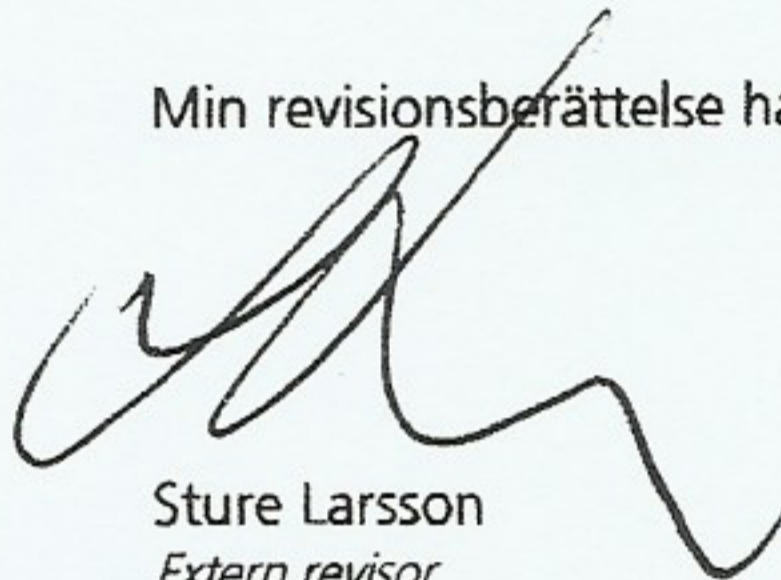


Disa Kristina Gustavsson
Ledamot vice ordförande



Hans Joachim Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 11 2020



Sture Larsson
Extern revisor