

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falköping 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Falköping.

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

Styrelsen

Bjørn Artur Salbu	Ordförande
Anneli Birgitta Lejon	Ledamot
Carl Håkan Reinhard Mattisson	Ledamot (avgått augusti 2019)
Emil Roland Arne Nord	Ledamot
Per Tomas Rickard Rynning	Ledamot

Margun Grov Eikemo	Suppleant
Sonja Louise Normark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Gösta Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------------	------------------	-----------------

Valberedning

Roger Billström
Terje Grimstad
Inger Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 7	1963	Falköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

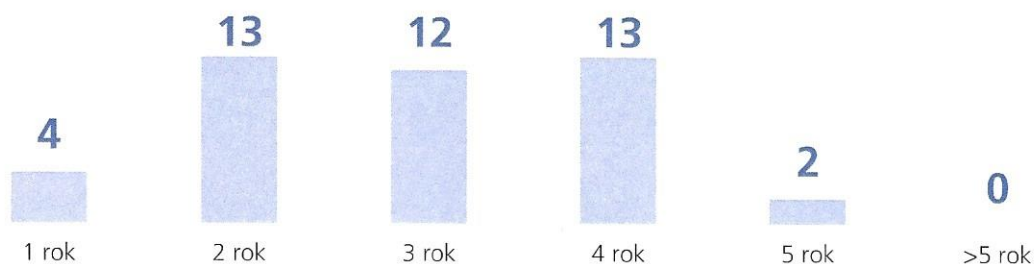
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 443 m², varav 3 220 m² utgör lägenhetsyta och 223 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Festlokal i 19
Tvättstuga och torkrum i 19
Snickarbod i 19
Tvättstuga och torkrum i 21
Cykelförråd i 21
Cykelförråd i 23
Barnvagnsrum i 23

Kommentar

Gemensam lokal
tvättstuga och två torkrum i hus 19

Tvättstuga och torkrum i hus 21

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vidare åtgärder mot höga radonvärden	2019	installera fläkt för sug under källargolv hus 23
byte av tvättmaskin hus 21	2019	
Installation av solpaneler alla hus	2019	Igångsatt september 2019
Vattenmätarkonsoll	2018	
Radontiltak	2018	
Åtgärd mot höga radonvärden	2018	Installation av 24 frånluftfläktar Förbättring av ventilation i lägenheter med radonvärde över 200Bq/m ³
Radonmätning	2017	Mätning av radon i samtliga lägenheter
Bauer vattenrening	2017	Installation av filter för vattenrening på värmeledningssystemet
Relining stammar	2016	Relining av samtliga stamledningar
Renovering av vägg	2016	Renovering av väggen mellan 21 och 23 på den sida som vetter mot gården
Takbyte	2013	Byte av tak på alla hus
Installation av dörrtelefoner	2006	
Installation av bergvärme	2005	
Byte av fönster och balkongdörrar	2003 - 2004	tre värmepumpar med 14 borrhål
Planerat underhåll	År	
vidare åtgärder mot höga radonvärden	2020	
Hårda ytor intill vägg hus 23	2020	
Renovering golv i tvättstuga i hus 21	2020	
Renovering golv i tvättstuga i hus 23	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Petterssons alltjänst	Fastighetsskötsel
Skövde kylteknik	Förvaltning av värmesystem
Ragnarssons Brandservice	Tillsyn brandsläckare
RJ*s RÖR	Tillsyn VVS
Larssons Elservice	Tillsyn Elektrisk utrustning

Övrig information

Energideklarationen förnyad för kommande 10 år

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 641 643	1 604 238
Finansiella intäkter	74	33
Ökning av långfristiga skulder	1 494 700	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 535	0
	3 175 952	1 604 271

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 304 518	1 401 184
Finansiella kostnader	71 512	70 703
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 694 685	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 294	43
Minskning av långfristiga skulder	0	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 047
	3 073 009	1 657 977

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

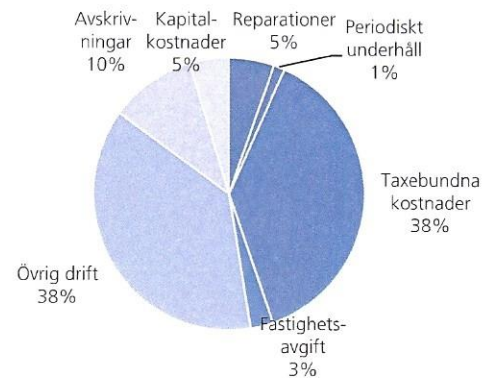
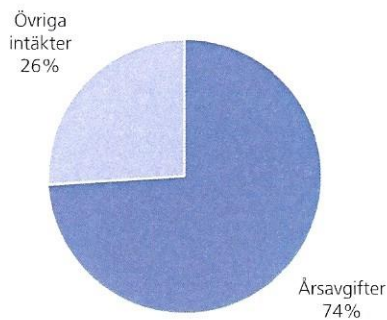
567 444 **464 501**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

102 943 **-53 706**

*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 1 377 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

Byte av tvättmaskin hus 21, installation och uppstart av solel, Installation av radonfläkt källare hus 23, Byte av cirkulationspump värmepump 22.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	353	378	375	363
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 484	1 123	1 179	1 234
Elkostnad/m ² totalyta	136	135	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	34	39	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	29	30
Soliditet (%)	16	20	19	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	-20	58	-1 471
Nettoomsättning (tkr)	1 541	1 517	1 485	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 220 m² bostäder och 223 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	1 359 756	0	0	1 359 756
Upplåtelseavgifter	162 044	0	0	162 044
Fond för yttre underhåll	122 040	122 040	-122 040	122 040
S:a bundet eget kapital	1 643 840	122 040	-122 040	1 643 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-691 345	-122 040	101 734	-671 039
Årets resultat	107 347	107 346	20 307	-20 307
S:a ansamlad förlust	-583 999	-14 694	122 041	-691 345
S:a eget kapital	1 059 841	107 346	1	952 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 347
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-569 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 040
summa balanserat resultat	-583 998

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

19 875

att i ny räkning överförs

-564 123

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 541 406	1 516 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 238	87 403
Summa rörelseintäkter		1 641 643	1 604 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 030 954	-1 150 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 785	-165 478
Personalkostnader	Not 6	-83 779	-85 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 340	-152 691
Summa rörelsekostnader		-1 462 858	-1 553 875
RÖRELSERESULTAT		178 785	50 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 512	-70 703
Summa finansiella poster		-71 438	-70 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 347	-20 307
ÅRETS RESULTAT		107 347	-20 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 860 670	4 324 324
Summa materiella anläggningstillgångar	5 860 670	4 324 324	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 860 670	4 324 324	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	44	3 269	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	595 479	486 792
Summa kortfristiga fordringar	595 523	490 061	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	2 839	3 065	
Summa kassa och bank	2 839	3 065	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	598 362	493 126	
SUMMA TILLGÅNGAR	6 459 032	4 817 450	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 521 800	1 521 800
Fond för yttre underhåll	Not 10	122 040	122 040
Summa bundet eget kapital		1 643 840	1 643 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-691 345	-671 039
Årets resultat		107 347	-20 307
Summa fritt eget kapital		-583 999	-691 345
SUMMA EGET KAPITAL		1 059 841	952 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 899 700	3 435 000
Summa långfristiga skulder		4 899 700	3 435 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	210 000	180 000
Leverantörsskulder		94 838	80 060
Skatteskulder		66 357	50 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	128 296	119 436
Summa kortfristiga skulder		499 491	429 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 459 032	4 817 450

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 årsbokslutet. 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	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Värme/kylanläggning	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Solcellsanläggning	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 215 191	1 217 059
Elintäkter	326 219	297 570
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 214
Öresutjämning	-5	-7
	1 541 406	1 516 835

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 717	0
Övriga intäkter	95 521	87 403
	100 238	87 403

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	90 412	89 288
	Städning entreprenad	24 096	24 130
	Sotning	0	671
	Myndighetstillsyn	107 018	25 760
	Gemensamma utrymmen	1 045	1 197
	Gård	1 416	791
	Serviceavtal	26 176	18 138
	Förbrukningsmateriel	5 720	17 432
	Brandskydd	1 205	2 559
		257 089	179 966
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 569	4 500
	Källare	3 236	0
	Lås	1 057	5 169
	VVS	11 541	47 016
	Värmeanläggning/undercentral	33 332	37 842
	Elinstallationer	3 546	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 786	2 931
	Bredband	13 318	0
	Mark/gård/utemiljö	3 900	0
		81 285	97 458
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	19 875	0
	Värmeanläggning	0	121 375
	Ventilation	0	118 500
		19 875	239 875
	Taxebundna kostnader		
	El	466 780	435 539
	Vatten	77 281	108 801
	Sophämtning/renhållning	34 184	23 934
	Grovsopor	5 827	0
		584 072	568 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 078	39 689
	Bredband	6 429	0
		47 507	39 689
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 127	25 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 030 954	1 150 492

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 356	2 451
	Tele- och datakommunikation	13 977	22 726
	Juridiska åtgärder	0	16 719
	Inkassering avgift/hyra	5 525	5 950
	Hysesförluster	657	14
	Revisionsarvode extern revisor	19 313	19 094
	Föreningskostnader	19 223	12 446
	Styrelseomkostnader	1 526	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 346	932
	Förvaltningsarvode	65 004	63 019
	Administration	33 343	6 575
	Konsultarvode	16 925	10 062
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		189 785	165 478

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 400	61 002
	Löner	0	5 400
	Kostnadsersättningar	500	0
	Sociala kostnader	18 879	18 812
		83 779	85 214

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	25 216	25 216
	Förbättringar	133 124	127 475
		158 340	152 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 720 539	7 720 539
	Nyanskaffningar	1 694 685	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 415 224	7 720 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 396 215	-3 243 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 340	-152 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 554 554	-3 396 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 860 670	4 324 324
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 000	86 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 287 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 079 000	1 610 000
		13 366 000	8 410 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 219 000	8 410 000
	Lokaler	147 000	0
		13 366 000	8 410 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 874	25 356
	Klientmedel hos SBC	555 989	461 436
		586 863	486 792
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	122 040	122 040
	Reservering enligt stadgar	122 040	122 040
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-122 040	-122 040
	Vid årets slut	122 040	122 040

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,720 %	805 950	810 000	2024-04-30
Handelsbanken	2,120 %	30 000	150 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,510 %	1 620 000	1 620 000	2022-04-30
Handelsbanken	2,100 %	975 000	1 035 000	2020-02-28
Handelsbanken	1,620 %	1 678 750	0	2024-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 109 700	3 615 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 000	-180 000	
		4 899 700	3 435 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 059 700 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 225 000	4 170 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	7 326	4 982
Avgifter och hyror	120 970	114 454
	128 296	119 436

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vidare arbete med radonförbättringar.

Hårda ytor vedhus 23.

Styrelsens underskrifter

STENSTORP den 3/4 2020




Bjørn Artur Salbu
Ordförande



Anneli Birgitta Lejon
Ledamot

Lämnade Styrelsen
i augusti 2019

Carl Håkan Reinhard Mattisson
Ledamot



Emil Roland Arne Nord
Ledamot



Per Tomas Rickard Rynning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020



Hans Gösta Jonasson
Auktoriserad revisor