Riksbyggen

Årsredovisning

BRF LANDSHERRÄNGEN 2
1/1 2019 - 31/12 2019
Org nr 762000-0179

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF LANDSHERRÄNGEN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Åmål kommun.

Föreningen äger fastigheterna Landsherrängen 13 och Grindhöjden 2 i Åmål kommun. På fastigheten finns byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959/60. Fastighetens adress är Herrängsgatan 8 A-C, Grindhöjdsvägen 6 A-G samt Grindhöjdsvägen 1 A-C i Åmål.

Lägenhetsfördelning:

1 rk	2 rok	3 rok	4 rok
23	30	32	8

Dessutom tillkommer:

Garage
16

Total tomtarea:	14 548 m²
Total bostadsarea:	5 240 m²
Årets taxeringsvärde	26 292 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 845 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats från 2019-10-01

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Vattenfall	Elleverans
Securitas	Trygghetsjour

Efter den senaste stämman 2019 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Stefan Eriksson	Ordförande	Stämman	2020
Ingegerd Elfstedt	Sekreterare	Stämman	2021
John Olov Larsson	Ledamot	Stämman	2021
Patrik Lindberg	Vice värd	Stämman	2020
Niklas Sandberg	Vice ordförande	Stämman	2020
Rebecca Wulcan	Ledamot	Stämman	2020
Styrelsesuppleanter			
Conny Yresjö		Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Birgit Sund	Stämman	2020
Britt-Marie Olsson	Stämman	2020
Revisorssuppleanter		
Margareta Svensson	Stämman	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-05-01 då den höjdes med 2,5 %

Föreningen kommer att upprätta budget för 2020 ooch därefter ta ställning till justering av årsavgifterna.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 181 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har 2020 beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under året och visa kommande års underhållsbehov.

Årets resultat visar ett överskott på 634 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har minskat marginellt jämfört med föregående år då. Räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 412%.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018
Nettoomsättning*	3 327	3 287
Årets resultat	634	391
Balansomslutning	5 718	5 406
Soliditet	73%	65%
Likviditet	412%	292%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Dispositionsfond	Reservfond	Medlems-insatser	Garantifond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 863 558	96 005	160 000	5 017	–	391 095
Disposition enl. årsstämmobeslut	391 095				–	- 391 095
Reservering underhållsfond					–	
Ianspråktagande av underhållsfond					–	
Årets resultat						633 763
Vid årets slut	3 254 653	96 005	160 000	5 017	–	633 763

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	633 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	633 763

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Omföres till dispositionsfon	-633 763
Att balansera i ny räkning	0

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 m.m.			
Nettoomsättning	2	3 326 611	3 287 377
Övriga rörelseintäkter	3	6 034	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 332 645	3 287 377
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 995 761	-2 012 048
Övriga externa kostnader	5	- 105 316	- 151 330
Personalkostnader	6	- 260 191	- 286 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 319 977	- 243 339
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier		–	- 186 971
Summa rörelsekostnader		-2 681 245	-2 880 569
Rörelseresultat		**651 400**	**406 808**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 17 637	- 15 712
Summa finansiella poster		- 17 637	- 15 712
Resultat efter finansiella poster		**633 763**	**391 096**
Årets resultat	10	**633 763**	**391 095**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 184 570	2 897 122
Inventarier, verktyg och installationer	12	159 660	206 791
Summa materiella anläggningstillgångar		3 344 230	3 103 913
Summa anläggningstillgångar		**3 344 230**	**3 103 913**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 816	24 874
Övriga fordringar	13	155 979	8 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 191	81 425
Summa kortfristiga fordringar		261 986	114 763
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 111 624	2 187 702
Summa kassa och bank		2 111 624	2 187 702
Summa omsättningstillgångar		**2 373 610**	**2 302 465**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 717 840**	**5 406 378**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 000	160 000
Dispositionsfond		3 254 653	2 863 558
Reservfond		96 005	96 005
Garantifond		5 017	5 017
Summa bundet eget kapital		3 515 675	3 124 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat			
Årets resultat		633 763	391 095
Summa fritt eget kapital		633 763	391 095
Summa eget kapital		**4 149 438**	**3 515 675**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	992 500	1 102 500
Summa långfristiga skulder		992 500	1 102 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		96 515	543 329
Skatteskulder	15	16 926	- 137 596
Övriga skulder	16	137 204	169 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	325 257	212 661
Summa kortfristiga skulder		575 902	788 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 717 840**	**5 406 378**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

1

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	10 år	2031
Installationer	Linjär	20 år	2025
Inventarier	Linjär	5 år	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 291 757	3 252 523
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 7 386	- 7 386
Hyror, garage	42 240	42 240
	3 326 611	3 287 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Återbäring försäkring	6 034	–
	6 034	–

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	180 536	423 327
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 297	66 718
Försäkringspremier	80 165	70 801
Kabel- och digital-TV	60 915	30 646
Fastighetsskötsel	368 325	334 931
Hyra inventarier och verktyg	16 818	11 146
Bevakningskostnader	18 328	15 695
Förbrukningsmateriel	13 319	1 044
Programvaror (antivirusprogram)	699	611
Reparationer av maskiner	1 339	481
Frakter och transporter	1 112	–
Vatten	226 000	191 780
El	85 495	92 361
Uppvärmning	734 053	644 461
Sophantering och återvinning	128 361	128 046
	1 995 761	2 012 048

	2019-12-31	2018-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Redovisningstjänster	69 688	105 000
Kontorsmateriel	–	1 512
Telefon och porto	4 377	11 478
Medlems- och föreningsavgifter	14 703	13 877
Konsultarvoden	–	13 397
Bankkostnader	1 795	3 475
Övriga externa kostnader	14 753	2 591
	105 316	151 330

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode till ordföranden	13 627	–
Sammanträdesarvoden	11 133	–
Arvode till revisor	1 620	–
Lön Vaktmästare	31 065	6 208
Lön Städerska	111 430	109 643
Lön Vicevärd	25 484	24 796
Lön övriga	–	27 341
Semesterlön	13 122	31 678
Förändring semesterlönskuld	–	- 10 543
Särskild löneskatt	–	1 482
Premier arbetsmarknadsförsäkring	6 555	6 165
Uttagsskatt	–	40 010
Övriga personalkostnader	–	6 856
Summa	214 036	243 636
Sociala kostnader	46 155	43 245
	260 191	286 881

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	272 846	193 206
Maskiner och inventarier	19 752	22 753
Installationer	27 379	27 380
	319 977	243 339

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	17 637	15 652
Övriga finansiella kostnader	–	60
	17 637	15 712

	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 414 934	5 414 934
	5 414 934	5 414 934
Årets anskaffningar		
Byggnader	560 294	–
	560 294	–
Summa anskaffningsvärden	5 975 228	5 414 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 517 812	-2 324 606
	-2 517 812	-2 324 606
Årets avskrivning byggnader	- 272 846	- 193 206
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 790 658	-2 517 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 184 570	2 897 122
Varav		
Byggnader	3 184 570	2 897 122
Taxeringsvärden		
bostäder	26 089 000	21 676 000
lokaler	203 000	169 000
Totalt taxeringsvärde	26 292 000	21 845 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	233 304	268 304
Installationer på egen fastighet	1 771 303	1 958 274
	2 004 607	2 226 578
Utrangeringar		
Installationer	–	- 221 971
	–	- 221 971
Summa anskaffningsvärden	2 004 607	2 004 607
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 197 725	- 209 972
Installationer	-1 600 091	-1 572 711
	-1 797 816	-1 782 683
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 19 752	- 22 753
Installationer	- 27 379	- 27 380
	- 47 131	- 50 133

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 217 477	- 232 725
Installationer	-1 627 470	-1 600 091
Utrangering	–	35 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 844 947	-1 797 816
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 660	206 791
Varav		
Maskiner och inventarier	15 827	35 579
Installationer	143 833	136 212

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	155 979	8 464
	155 979	8 464

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	73 606	73 473
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 585	7 952
	86 191	81 425

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel Handelsbanken	–	1 899 496
Bankmedel SEB	2 103 158	279 739
Bankmedel	8 467	8 467
	2 111 624	2 187 702

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	992 500	1 102 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 110 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	882 500	1 102 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,66%	??	1 102 500		110 000	992 500
			1 102 500		**110 000**	**992 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 442 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2019-12-31	2018-12-31

Not 15 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	80 297	66 718
Debiterad preliminärskatt	- 63 371	- 204 314
	16 926	- 137 596

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	127 556	120 995
Skuld för moms, uttagsskatt	–	40 010
Skuld sociala avgifter och skatter	9 648	7 322
Skuld särskild löneskatt	–	1 482
	137 204	169 809

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	595	448
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	10 000
Upplupna elkostnader	7 618	
Upplupna värmekostnader	86 663	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 813	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 568	202 213
	325 257	212 661

Åmål 2020-08-20

Stefan Eriksson

Ingegerd Elfstedt

John Olov Larsson

Patrik Lindberg

Niklas Sandberg

Rebecca Wulcan

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Birgit Sund
Revisor

Britt-Marie Olsson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.