

Årsredovisning
för
Brf Bolmörtskivlingen
764500-0527

Räkenskapsåret
2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för Brf Bolmörtsskivlingen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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

Årets resultat blev 535 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultat 860 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325 % till 366 %.

Företaget har sitt säte i Borås.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bolmörtsskivlingen 14 i Borås. Byggnaderna innehåller 88 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adresser är Björkhemsgatan 33, 35 och 37, Björksätersgatan 2, 4 och 6 samt Källbogatan 1, 3, 5 och 7 i Borås.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 588 000 kr (föregående år 47 542 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
19	16	39	14	88

Dessutom tillkommer:

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
3	27	39

Total bostadsarea 5613 m²

Föreningen har ingått följande avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning
Västporten Fastighetsförvaltning - Fastighetsskötsel
Inax - Trappstädning
Com Hem - Kabel TV
Borås Elnät - El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 420 tkr (fg år 351 tkr) och de största posterna avser byte av vattenmätare och byte av pumpar i undercentral. Det planerade underhållet har uppgått till 36 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 19 miljoner för de närmaste 30 åren. Under de närmaste 10 åren beräknas föreningens underhållsbehov uppgå till 2,5 miljoner. Den största planerade åtgärden under perioden avser byte av entrépartier.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyten samt målning fasad	1993
Renovering samtliga badrum	1995
Byte av lägenhetsdörrar	2005
Målning fasader	2008
Rörinfordringar	2010
Balkongombyggnad	2015
Tvättstuga	2016
Byte av fönster, ytterdörrar, garageportar	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Ommålning tvättstugor	15 tkr
Inklädnad över balkonger mot duvor	21 tkr

Planerat underhåll

Byte entrepartier	2019/2020
Asfaltera parkeringar	2019/2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledarmöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Johansson	Ordförande	2020
Ingemar Börjesson	Ledamot	2019
Per Gidefall	Ledamot	2019
Mikael Nilsson	Ledamot	2019
Monika Ivarsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aina Brovall	Suppleant	2020
Matilda Melin	Suppleant	2020
Elon Shtavica	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

	Uppdrag
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen)
Esa Ahlgrand	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

	Uppdrag
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen)
Andreas Andersson	Förtroendevald revisorssuppleant

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkat föreningens ekonomi på så sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har från och med 1 januari 2019 tecknat nytt avtal gällande fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning med Västporten Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Rörelsens intäkter	3 530	3 529	3 504	3 504	3 481
Soliditet %	39,0	36,0	34,0	31,0	26,0
Likviditet %	366	325	341	278	196
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	549	549	549	549	549
Ränta, kr/m ²	22	30	30	33	31
Lån, kr/m ²	955	979	1 005	1 031	1 057
Resultat efter finansiella poster	535 727	320 342	390 704	580 495	-1 212 841

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Uppskrivn ingsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	193 800	2 399 342	820 000	114 111	-202 362	320 341	3 645 232
Disposition enligt årsstämmobeslut					320 341	-320 341	0
Reservering underhållsfond		502 700			-502 700		0
Ianspråk underhållsfond		-169 000			169 000		0
Överföring uppskrivningsfond			-20 000		20 000		0
Årets resultat						535 727	535 727
Belopp vid årets utgång	193 800	2 733 042	800 000	114 111	-195 721	535 727	4 180 959

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-195 721
årets vinst	535 727
	340 006
disponeras så att	
Reservering till underhållsfonden	-475 000
Ianspråktagande till underhållsfonden	+36 350
i ny räkning överföres	-98 644

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 362 218	3 357 690
Övriga rörelseintäkter	3	168 465	171 223
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 530 683	3 528 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 346 219	-2 505 848
Övriga externa kostnader	5	-154 353	-147 775
Personalkostnader	6	-49 030	-66 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-325 345	-325 441
Summa rörelsekostnader		-2 874 947	-3 045 590
Rörelseresultat		655 736	483 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 782	6 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-125 791	-169 781
Summa finansiella poster		-120 009	-162 981
Resultat efter finansiella poster		535 727	320 342
Resultat före skatt		535 727	320 342
Årets resultat		535 727	320 342

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	6 012 478	6 337 823
Summa materiella anläggningstillgångar		6 012 478	6 337 823
Summa anläggningstillgångar		6 012 478	6 337 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	0	11 370
Övriga fordringar	12	43	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 760	55 844
Summa kortfristiga fordringar		59 803	67 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	4 563 091	3 767 940
Summa kassa och bank		4 563 091	3 767 940
Summa omsättningstillgångar		4 622 894	3 835 496
SUMMA TILLGÅNGAR		10 635 372	10 173 319

Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		193 800	193 800
Uppskrivningsfond		800 000	820 000
Reservfond		114 111	114 111
Fond för yttre underhåll		2 733 042	2 399 342
Summa bundet eget kapital		3 840 953	3 527 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-195 721	-202 362
Årets resultat		535 727	320 341
Summa fritt eget kapital		340 006	117 979
Summa eget kapital		4 180 959	3 645 232

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 191 886	5 346 012
Summa långfristiga skulder		5 191 886	5 346 012

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	170 408	147 208
Leverantörsskulder	16	76 819	98 559
Skatteskulder	17	10 505	7 412
Övriga skulder	18	200 043	217 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	804 752	711 117
Summa kortfristiga skulder		1 262 527	1 182 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 635 372

10 173 319

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Uppskrivning byggnad	50 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 081 676	3 079 985
Hysesbortfall p-plats, momsfri	-879	-3 726
Hysesintäkter, bostäder	119 880	120 540
Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	126 840	126 840
Hysesintäkter P-platser, ej momsregistrerade	34 701	35 470
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser, ej momsregis	0	-1 420
	3 362 218	3 357 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Balkonginglasning	164 376	164 280
Övriga ersättningar	2 614	1 676
Faktuerade kostnader	1 077	560
Övrigs rörelseintäkter	398	4 707
	168 465	171 223

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Planerat underhåll	36 350	169 206
Reparationer	415 463	350 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	129 679	125 739
Försäkringspremier	53 087	49 810
Kabel- och digital-TV	75 373	71 595
Övriga köpta tjänster	10 375	10 356
Förbrukningsinventarier	3 324	23 848
Vatten	257 778	234 322
Fastighetsel	104 793	94 986
Uppvärmning	729 349	791 578
Sophantering och återvinning	181 626	186 414
Förvaltningsarvode drift	349 022	397 352
	2 346 219	2 505 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Arvode för ekonomisk förvaltning	103 053	110 196
Lokalhyra	0	1 485
Ersättning till revisor	15 745	15 900
Övriga förvaltningskostnader	31 822	16 534
Bankkostnader	3 733	3 659
	154 353	147 774

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvoden	26 300	27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	18 650	22 700
Sociala kostnader	4 080	16 326
	49 030	66 526

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Avskrivningar på byggnader	58 853	58 853
Avskrivningar standardförbättringar	246 492	246 588
Avskrivning uppskrivningsfond	20 000	20 000
	325 345	325 441

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5 782	6 800
	5 782	6 800

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	125 791	169 746
Övriga finansiella kostnader	0	35
	125 791	169 781

Not 10 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Byggnader	2 942 650	2 942 650
Mark	828 850	828 850
Tillkommande utgifter	9 897 646	9 897 646
Uppskrivning byggnad	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 669 146	14 669 146
Ingående avskrivningar	-8 331 323	-8 005 882
Årets avskrivningar byggnader	-58 853	-58 853
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-246 492	-246 588
Årets avskrivningar uppskrivning byggnad	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 656 668	-8 331 323
Utgående redovisat värde	6 012 478	6 337 823

Not 11 Kundfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Kundfordringar	0	11 370
	0	11 370

Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	43	342
	43	342

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 001	4 521
Förutbetalt förvaltningarvode	35 564	31 769
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 195	19 554
	59 760	55 844

Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 717 049	1 710 797
Transaktionskonto	2 846 042	2 057 144
	4 563 091	3 767 941

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare (Räntan bunden till)	Ränta %	Ing. skuld	Årets Amortering	Utg. skuld
Stadshypotek (2019-11-06)	2,10	1 172 500	0	1 172 500
Stadshypotek (2019-09-30)	2,50	2 573 445	33 748	2 539 697
Stadshypotek (2019-10-03)	1,40	315 000	21 000	294 000
Stadshypotek (2021-10-30)	1,13	582 405	80 000	508 200
Stadshypotek (2022-01-30)	1,41	849 870	35 660	814 210
avgår kortfristig del		-147 208		-170 408
		5 346 012	170 408	5 158 199

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 170 tkr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 682 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4477 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	76 819	98 559
	76 819	98 559

Not 17 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	10 505	7 412
	10 505	7 412

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	199 552	216 787
Skuld sociala avgifter och skatt	491	991
	200 043	217 778

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	9 499	16 679
Övriga upplupna kostnader	524 299	386 220
Förutbetalda intäkter	270 954	308 218
	804 752	711 117

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	7 468 000	7 468 000
	7 468 000	7 468 000

Borås den /

Pia Johansson
Ordförande

Ingemar Börjesson

Per Gidefall

Mikael Nilsson

Monika Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den /

Anders Winther
Godkänd revisor

Esa Ahlgrand
Förtroendevald revisor