



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄLKOMMAN

ORG.NR726000-1263

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En Bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger Du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar Du fastigheten Du bor i.

Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har Du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättsinnehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen **VÄLKOMMAN** i Huskvarna får härmed lämna följande redovisning för föreningens verksamhet under året.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden och bestått av följande ledamöter:

Ordförande:	Sonny Andersson
Vice ordförande:	Magnus Tellbom
Sekreterare:	Egon Gunnarsson
Ledamöter:	Birgitta Håkansson
	Göran Gustafsson
	Ann-Mari Rydberg
	Conny Pettersson
Tillförordnad Kassör:	Lisbeth Andersson
Revisorer:	Aron Bolin och Mats Jangefors
Revisorssuppleanter:	Joakim Bolander och Nils-Gunnar Håkansson
Vice värd:	Lars Jangefors
Valberedning:	Nils-Gunnar Håkansson och Gerth Johansson

Årsmötet för 2018 avhölls den 6 mars 2019 i "mangelrummet"

Allmän ordning och gemensamma åtaganden

Sedvanlig vårstädning ägde rum 17 april, höststädning samt klippning av slänten mot skogen gjordes 28 september. Ann-Mari ordnade med korv och kaffe och Magnus ordnade släpkärra för transport till sortergården och Joakim ordnade röjare.

Jourlista för gårdsskötsel har varit anslagna i respektive trapphus.
Källarstädning uppdelad i tvåveckorspass enligt särskild lista som utdelats och varit anslagen på informationstavlan i källaren.
Jourlistor för gård och källare har upprättats av Ann-Mari.

Trappstädning har skett genom överenskommelser i respektive trapphus.
Hantering av sopkärl har utförts av Peter.
Inköp av städmaterial mm har gjorts av vicevärden.

Bostadsrättsöverlåtelser

Inga överlåtelser har gjorts under 2019.

Medlemssammankomster

Föreningen bjöd på sedvanligt julkaffe i mangelrummet 8 december.

Fastighetsunderhåll och förbättringar

Löpande underhållsarbeten och reparationer/utfört av:

Slutredovisning av radonmätning har inlämnats till Miljökontoret.
Fönsterputsning av trapphusfönster har utförts av Stormtrivs AB.
Sockel på gavlar och lång sidan mot gården har putslagats och målats av Sonny / Magnus.
Takfläktar har monterats av Sonny / Magnus.
Termostatventiler har bytts av Knut Svenssons Rör AB.
Inköp av ny grästrimmer har gjorts av Joakim.

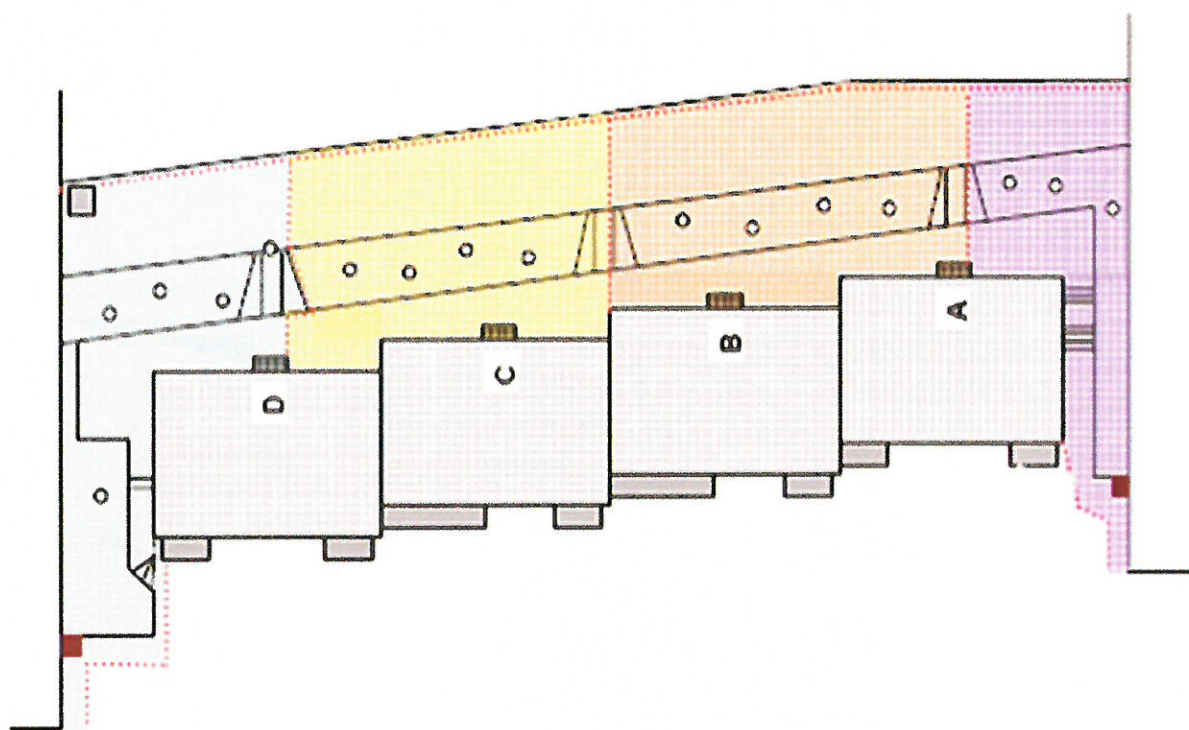
Mark och trädgård

Inköp av sommarväxter till entrékrukorna har gjorts av Birgitta.
Krukor och växter till södra uteplatsen har köpts av Birgitta och till norra uteplatsen av Lisbeth.
Inköp av höstblommor har gjorts av Birgitta/Lisbeth.
Utebelysning för belysning av träd har monterats/demonterats av Sonny / Magnus.
Inköp av julgranar har skett genom Smålandsgran AB. Belysning monterats av Sonny/Egon/NG.

Ekonomi

Fastigheten Välkommen 14 är taxerad till **10.906 000:-**, därav byggnadsvärde **7.513 000:-** och markvärde **3.393 000:-**. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Hyran har under året varit oförändrad.
Av hypotekslånet som togs vid bytet av balkongpartierna (500 000:-) återstår 237. 500:-
Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans och resultaträkningen.

Skötselområdet.



Resultatrapport

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Perioden	Ackumulerat	Tot fg år
Rörelsens intäkter mm			
Aktiverat arbete för egen räkning			
3811 Hyresintäkter bostäder	465 144,00	465 144,00	465 144,00
3813 Hyresintäkter garage	72 000,00	72 000,00	72 000,00
3814 Övriga intäkter	0,00	0,00	40,00
S:a Aktiverat arbete för egen räkning	537 144,00	537 144,00	537 184,00
S:a Rörelseintäkter mm	537 144,00	537 144,00	537 184,00
Bruttovinst	537 144,00	537 144,00	537 184,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
5191 Styrelsearvoden	-7 600,00	-7 600,00	-7 600,00
5192 Revisorsarvoden	-1 900,00	-1 900,00	-1 900,00
5193 Övriga förvaltningskostnader	-5 223,02	-5 223,02	-6 607,37
5194 Fastighetsförsäkring	-21 399,00	-21 399,00	-19 312,00
5195 Fastighetsskatt	-32 846,00	-32 846,00	-32 450,00
5230 Datakommunikation	-794,09	-794,09	-447,00
5401 Kabel-TV / Bredband	-68 678,00	-68 678,00	-19 653,00
5403 Fjärrvärme	-152 456,50	-152 456,50	-161 610,80
5405 El	-18 819,50	-18 819,50	-16 482,20
5407 Renhållning	-16 671,00	-16 671,00	-16 671,00
5409 Vatten och avlopp	-29 193,00	-29 193,00	-28 303,00
5410 Gård-källare: förbrukning, utrustning	-15 065,01	-15 065,01	-14 031,97
5420 Rep. och underh: Byggnaden	-99 624,50	-99 624,50	-227 618,90
5500 Reparation och underhåll	0,00	0,00	-645,00
6110 Kontorsmaterial	-29,95	-29,95	-268,60
6570 Bankkostnader	-759,00	-759,00	-753,00
6970 Tidningar, facklitteratur	-450,50	-450,50	0,00
S:a Övriga externa kostnader	-471 509,07	-471 509,07	-554 353,84
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-471 509,07	-471 509,07	-554 353,84
Rörelseresultat före avskrivningar	65 634,93	65 634,93	-17 169,84
Rörelseresultat efter avskrivningar	65 634,93	65 634,93	-17 169,84
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	65 634,93	65 634,93	-17 169,84
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400 Räntekostnader	-4 248,00	-4 248,00	-3 869,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 248,00	-4 248,00	-3 869,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-4 248,00	-4 248,00	-3 869,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	61 386,93	61 386,93	-21 038,84
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	61 386,93	61 386,93	-21 038,84
Resultat före skatt	61 386,93	61 386,93	-21 038,84

BRF Välkomman

726000-1263

Resultatrapport

Sida: 2

Utskrivet: 20-03-16

Senaste vernr: 33

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 19-01-01 - 19-12-31

Beräknat resultat		Perioden	Akkumulerat	Tot fg år
		61 386,93	61 386,93	-21 038,84
8999	Redovisat resultat	-61 386,93	-61 386,93	21 038,84

Balansrapport

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	897 350,00	0,00	897 350,00
1130 Mark	24 075,00	0,00	24 075,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	921 425,00	0,00	921 425,00
S:a Anläggningstillgångar	921 425,00	0,00	921 425,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1730 Förutbet försäkringspremier	21 399,00	1 417,00	22 816,00
1740 Förutbet övriga kostnader	17 169,00	429,00	17 598,00
S:a Fordringar	38 568,00	1 846,00	40 414,00
Kassa och bank			
1920 Bankgiro	332 892,96	-229 687,25	103 205,71
1940 Swedbank Framtidskonto	51 393,82	248 606,18	300 000,00
S:a Kassa och bank	384 286,78	18 918,93	403 205,71
S:a Omsättningstillgångar	422 854,78	20 764,93	443 619,71
S:A TILLGÅNGAR	1 344 279,78	20 764,93	1 365 044,71
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2010 Eget kapital	-418 425,00	0,00	-418 425,00
2080 Yttre reparationsfond	-307 840,00	-76 960,00	-384 800,00
2090 Dispositionsfond	-371 143,62	97 999,00	-273 144,62
2099 Redovisat resultat	97 998,84	-82 425,93	15 572,91
S:a Eget kapital	-999 409,78	-61 386,93	-1 060 796,71
Långfristiga skulder			
2380 Hypotekslån	-287 500,00	50 000,00	-237 500,00
S:a Långfristiga skulder	-287 500,00	50 000,00	-237 500,00
Kortfristiga skulder			
2970 Förinbetalda hyresinkomster	-29 997,00	-11 525,00	-41 522,00
2999 Övr uppl kostn/förutbet intäkter	-27 373,00	2 147,00	-25 226,00
S:a Kortfristiga skulder	-57 370,00	-9 378,00	-66 748,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-1 344 279,78	-20 764,93	-1 365 044,71
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

RESULTATRÄKNING 12-31

BRF VÄLKOMMAN 726000-1263

	2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter					
Hyresintäkter bostäder	465 144	465 144	465 144	465 144	465 144
Hyresintäkter garage	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
Övriga intäkter			100	40	
s:a intäkter	537 144	537 144	537 244	537 184	537 144
Kostnader					
Styrelsearvoden	-7 600	-6 650	-6 650	-7 600	-7 600
Revisionsarvoden	-1 900	-1 900	-1 900	-1 900	-1 900
Övr. förvaltningskostnader	-5 402	-5 544	-16 463	-6 607	-6 017
Försäkring fastighet	-19 379	-18 485	-16 564	-19 312	-21 399
Skatter	-28 956	-29 424	-31 604	-32 450	-32 846
Kabel-tv/Bredband	-13 833	-18 864	-19 350	-19 653	-68 678
Fjärrvärme	-144 572	-168 333	-153 697	-161 611	-152 457
El	-19 650	-18 120	-16 612	-16 482	-18 819
Renhållning	-13 236	-14 825	-15 758	-16 671	-16 671
Vatten o avlopp	-27 535	-28 892	-27 336	-28 303	-29 193
Gård-källare förbrukning	-11 312	-8 605	-6 122	-14 032	-15 065
Rep. o underhåll byggnad	-15 911	-19 195	-35 461	-227 619	-99 625
Entreprenader för gården	0	-86 250	-	-	-
Rep. o underhåll övrigt	-8 421	-2 695	-	-645	-
Förbrukningsmaterial	0	-2 228	-	-269	-30
Representation		-450	-	-	-
Tidningar / facklitteratur / datakommunikation	-395	-811	-	-447	-451
s:a kostnader	-318 102	-431 270	-347 517	-553 601	-470 750
Finansiella intäkter och kostnader					
Ränteintäkter m.m.	22	-	-	-	-
Återbetalning från skattekontot	-	-	-	-	-
Räntekostnader	- 7 386	- 4 926	- 4 135	- 3 869	- 4 248
Bankkostnader	-933	-750	-753	-753	-759
s:a finansiella intäkter och kostnader	-8 297	-5 676	-4 888	-4 622	-5 007
Resultat före bokslutsdispositioner	210 745	100 198	184 839	-21 039	61 388
Bokslutsdispositioner					
Omföringar (se not 1)	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960
Resultat överskott(+) / underskott(-)	133 785	23 238	107 879	-97 999	-15 573
Not 1, omföringar					
Inre fond	-	-	-	-	-
Yttre fond	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960
Värmereglering					
	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960	-76 960
Not 2, Dispositionsfond					
Ingående balans	120 214	106 241	240 026	263 264	371 143
Föregående års över/underskott överfört till disp.- fonden	- 13 973	133 785	23 238	107 879	-97 999
Utgående balans	106 241	240 026	263 264	371 143	273 144

Verksamheten 2019 har givit ett underskott på 15.573:- kronor, vilket belopp styrelsen föreslår överförs till Dispositionsfonden

BALANSRÄKNING 12-31

BRF VALKOMMAN 726000-1263

2 015**2 016****2 017****2 018****2 019****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Byggnader	897 350	897 350	897 350	897 350	897 350
Mark	24 075	24 075	24 075	24 075	24 075
s:a anläggningstillgångar	921 425	921 425	921 425	921 425	921 425

Omsättningstillgångar

Bankgiro	238 718	321 535	443 940	332 893	103 206
Swedbank Framtidskonto	51 394	51 394	51 394	51 394	300 000
Förinbetalda premier/avgifter	18 485	23 366	27 591	38 568	40 414
s:a omsättningstillgångar	308 597	396 295	522 925	422 855	443 620

SUMMA TILLGÅNGAR

1 230 022	1 317 720	1 444 350	1 344 280	1 365 045
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

SKULDER & EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	- 418 425	- 418 425	- 418 425	- 418 425	- 418 425
Yttre rep.fond (se not 1)	- 76 960	- 153 920	- 230 880	- 307 840	- 384 800
s:a bundet eget kapital	- 495 385	- 572 345	- 649 305	- 726 265	- 803 225

Fritt eget kapital

Dispositionsfond (se not 2)	- 106 241	- 240 026	- 263 264	- 371 144	- 273 145
Årets resultat	- 133 785	- 23 238	- 107 879	97 999	15 573
s:a fritt eget kapital	- 240 026	- 263 264	- 371 144	- 273 145	- 257 572

Långfristiga skulder

-	-437 500	-387 500	-337 500	-287 500	-237 500
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Kortfristiga skulder

Förinbetalda hyresintäkter	- 43 207	- 68 640	- 43 141	- 29 997	- 41 522
Upplupna kostnader	- 22 200	- 25 971	- 43 260	- 27 373	- 25 226
Förutbetalda kostnader	8 296				

s:a kortfristiga skulder

-	57 111	94 611	86 401	57 370	66 748
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL

- 1 230 022	- 1 317 720	- 1 444 350	- 1 344 280	- 1 365 045
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

BRF VÄLKOMMAN

FJÄRRVÄRMEKOSTNADER i kronor fom 2010 - -

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Medel
Januari	25 887	23 180	22 792	24 516	26 155	24 270	29 505	26 094	24 950	26 762	22 244	25 123
Februari	22 019	22 246	23 179	22 014	21 345	22 352	24 400	22 266	25 367	21 701	21 635	22 593
Mars	20 460	20 646	17 677	23 794	14 581	13 656	15 947	14 820	18 270	15 129		17 498
April	15 120	13 839	16 402	17 036	11 689	11 393	12 969	12 773	12 472	11 863		13 556
Maj	8 145	6 872	8 044	7 798	6 580	6 653	7 136	6 391	6 580	6 614		7 081
Juni	6 888	6 887	7 360	7 057	5 771	5 639	6 240	5 458	5 958	5 233		6 249
Juli	6 340	6 596	6 853	6 884	5 359	5 328	6 180	5 400	5 613	5 403		5 996
Augusti	6 683	7 005	7 020	6 976	5 724	5 202	6 435	5 837	5 915	5 441		6 224
September	7 430	7 476	7 607	7 385	5 967	5 690	6 343	6 045	6 432	6 055		6 643
Oktober	15 266	14 470	15 560	14 140	10 522	11 088	12 815	11 311	11 881	11 775		12 883
November	19 079	16 182	17 151	17 225	12 908	12 535	16 044	14 079	14 085	14 174		15 346
December	26 395	19 840	24 364	19 250	24 133	20 303	24 279	23 482	23 985	22 844		22 888
Summa/år	179 712	165 239	174 009	174 075	150 734	144 109	168 293	153 956	161 508	152 994	43 879	162 463
Förändring i %	+11,18	-8,05	+5,31	+0,04	-13,41	-4,40	+ 16,78	-8,52	+4,91	-5,27		

FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING i MWh fom 2010 - -

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		Medel
Januari	41,153	34,051	32,834	34,838	31,142	29,317	35,451	31,651	30,135	31,640	25,873	32,553
Februari	33,887	33,272	34,471	31,235	24,608	26,882	28,476	26,789	30,823	25,231	25,656	29,212
Mars	29,713	28,867	22,872	33,539	23,039	22,922	25,884	25,139	31,728	25,103		26,881
April	19,064	15,720	20,733	20,948	17,059	17,284	19,996	20,545	18,394	17,689		18,743
Maj	14,611	12,470	12,508	11,011	11,784	14,139	11,634	12,790	9,450	13,285		12,368
Juni	8,033	6,999	9,593	7,525	8,026	8,984	7,379	7,553	6,382	5,765		7,624
Juli	3,908	3,939	5,531	5,513	5,068	6,452	6,175	6,442	3,898	5,907		5,283
Augusti	5,792	6,308	6,423	6,177	6,939	5,723	7,661	7,171	5,581	6,024		6,380
September	11,473	10,144	10,838	9,932	9,154	9,390	7,967	11,005	9,473	10,308		9,968
Oktober	19,078	16,463	17,989	15,168	14,001	16,216	18,068	16,597	16,266	17,494		16,734
November	27,237	20,158	21,355	21,323	20,059	20,183	26,087	23,725	21,913	23,621		22,566
December	41,971	26,916	34,543	24,827	28,414	23,523	27,671	27,970	27,612	26,795		29,024
Summa/år	255,920	215,307	229,690	222,036	199,293	201,015	222,449	217,377	211,655	208,862		218,360
Förändring i %	+15,34	-15,87	+6,68	-3,33	-10,69	+0,87	+10,66	-2,28	-2,63	-1,32		