

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Transformatorn

783800-1530

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Transformatorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen registrerades 1955 02 01. Föreningens ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2015 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Generatorn 4, Ludvika kommun	1956
Magneten 2, Ludvika kommun	1994

Fastigheterna byggdes 1958-1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 110 kvadratmeter, varav 4 573 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 537 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Söderberg & Partners.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har 72 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4rok	5 rok
12	18	32	4	6

I fastigheten finns även gemensamhetslokal.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telia och La Cable AB samt kabel TV via La Cable AB.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Team Redovisning AB i Ludvika

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 72 st.

Av föreningen medlemslägenheter har under året 8 st överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är restriktiv.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bror Wallin	Ledamot
Marylo Braun	Ledamot
Ann-Christine Berg	Ledamot
Lena Göransson	Suppleant
Elias Bork	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Bror Wallin, Marylo Braun, Lena Göransson och Elias Borg

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Christine Magnusson, Ankis Redovisningsbyrå Ordinarie

Valberedning

Styrelsen ansvarar för valberedningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020 06 01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Samtliga garageportar har under året bytt ut mot motordrivna och fjärrstyrda.

Efter 2-3 år är vi nästan i mål att få förrådsutrymmena kopplade och registrerade till en lägenhet. Ordning och reda helt enkelt så att vid försäljning är det klart vilket förråd som hör till lägenheten.

I övrigt har normalt underhåll och förbättringar utförts såsom borttagning av träd, rensning av tak vid termogaragen samt stopp i avloppen mest i tvättstugorna.

Tak över källarnedgångar efter Magnetbacken samt justering av skadade "portstolpar" vid både entréer och garage återstår att åtgärdas.

Övrigt

Styrelsens ordinarie och ersättare tar sina uppdrag på allvar, i smått som stort, varmvattenproblem, tvättstugeanvändning, rosbuskar, träd och gästparkeringarna.

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Nyckeltal (tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsyta	594	594	594	584
Lån/kvm bostadsyta	671	719	802	882
Elkostnad/kvm totalyta	57	55	54	53
Värmekostnad/kvm totalyta	93	97	89	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	54	49	48	47

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	289 702	0	2 231 221	3 040 707	358 750	5 920 380
Disposition av föregående års resultat:			52 569	306 181	-358 750	0
Årets resultat					398 703	398 703
Belopp vid årets utgång	289 702	0	2 283 790	3 346 888	398 703	6 319 083

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 346 889
årets vinst	398 703
	3 745 592
disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	52 569
i ny räkning överföres	3 693 023
	3 745 592

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Årsavgifter och hyror	2	3 017 073	3 031 049
Övriga rörelseintäkter		1 753	2 850
		3 018 826	3 033 899
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 860 605	-1 839 328
Övriga externa kostnader	4	-80 267	-107 946
Personalkostnader	5	-95 591	-65 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-527 117	-600 023
		-2 563 580	-2 613 215
Rörelseresultat		455 246	420 684
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 543	-61 934
Resultat efter finansiella poster		398 703	358 750
Resultat före skatt		398 703	358 750
Årets resultat		398 703	358 750

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

6 425 647

6 281 251

Inventarier

8

151 502

208 143

6 577 149

6 489 394

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

6 580 649

6 492 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

507

1 407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

38 196

35 757

38 703

37 164

Kassa och bank

3 442 929

3 224 421

Summa omsättningstillgångar

3 481 632

3 261 585

SUMMA TILLGÅNGAR

10 062 281

9 754 479

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

289 702

289 702

Fond för yttre underhåll

2 283 790

2 231 220

2 573 492

2 520 922

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 346 889

3 040 708

Årets resultat

398 703

358 750

3 745 592

3 399 458

Summa eget kapital

6 319 084

5 920 380

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

0

2 991 886

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 070 685

296 420

Leverantörsskulder

292 451

109 532

Aktuella skatteskulder

8 284

6 337

Övriga skulder

13

48 670

38 703

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

323 107

391 221

Summa kortfristiga skulder

3 743 197

842 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 062 281

9 754 479

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 719 454	2 719 874
Hysesintäkter	159 750	174 403
El	139 622	139 622
	3 018 826	3 033 899

Not 3 Rörelsens kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel enl avtal	253 596	248 688
Fastighetsskötsel en beställn	116 696	66 983
Städning enl beställning	87 372	87 372
Bevakning	47 580	44 492
Reparation och underhåll övrigt	18 002	83 906
El	291 690	282 383
Värme	477 384	496 497
Vatten	274 312	249 299
Sophämtning	88 386	82 810
Försäkring	78 384	69 695
Kabel-TV	72 576	72 576
Fastighetsskatt	54 627	54 627
	1 860 605	1 839 328

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier/material	3 290	5 760
Telefon/datakommunikation	6 180	7 778
Ersättningar till revisor	0	3 125
Trivselkostnader	684	1 114
Förvaltningsarvode	55 500	55 500
Bankkostnader	2 361	2 315
Övriga kostnader	12 252	32 354
	80 267	107 946

Not 5 Arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	55 000
Sociala kostnader	15 591	10 918
	95 591	65 918

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Fastighetsförbättringar	3,5 %
Fönster	2 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Garage/parkering	3 %
Stambyte	3,5 %
Garageportar	3 %
Inventarier	20 %

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 550 470	21 550 470
Inköp	614 872	
Försäljningar/utrangeringar	-224 225	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 941 117	21 550 470
Ingående avskrivningar	-15 269 219	-14 716 314
Försäljningar/utrangeringar	224 225	
Årets avskrivningar	-470 476	-552 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 515 470	-15 269 219
Utgående redovisat värde	6 425 647	6 281 251
Taxeringsvärden byggnader	13 973 000	13 973 000
Taxeringsvärden mark	3 550 000	3 550 000
	17 523 000	17 523 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	666 089	567 899
Inköp		98 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	666 089	666 089
Ingående avskrivningar	-457 946	-410 828
Årets avskrivningar	-56 641	-47 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-514 587	-457 946
Utgående redovisat värde	151 502	208 143

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	507	1 407
	507	1 407

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Securitas	12 960	11 895
Söderberg & Partners	25 236	23 862
	38 196	35 757

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	9 320 000	9 320 000
	9 320 000	9 320 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,076	2021-02-28	895 685	940 746
Swedbank Hypotek	2,95		0	22 560
Swedbank Hypotek	0,779	2021-10-28	1 087 500	1 162 500
Swedbank Hypotek	,835	2021-09-28	1 087 500	1 162 500
			3 070 685	3 288 306
Kortfristig del av långfristig skuld			3 070 685	373 408

Alla lånen ska villkorsändras under 2021.

Not 13 Övriga skulder

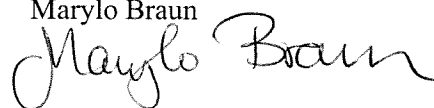
	2020-12-31	2019-12-31
Avdragen skatt	33 000	27 750
Arbetsgivaravgift	15 591	10 918
Övriga skulder	79	35
	48 670	38 703

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

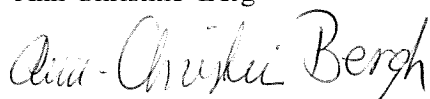
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	245 074	235 314
Upplupna räntekostnader	2 457	7 754
Upplupen kostnad kabel TV	72 576	145 152
Revision	3 000	3 000
	323 107	391 220

Ludvika den 8 april 2021


Bror Wallin

Marylo Braun


Ann-Christine Berg



Min revisionsberättelse har lämnats *24/4-21*


Ann-Christine Magnusson
Revisor