

Årsredovisning för

BRF Zederslundshus

724000-0161

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets och Lägenhetsfördelning; Fastighetens byggdes 1943 och består av 48 lägenheter med en total lägenhetsyta på 2.495 kvadratmeter. Under året har styrelsen godkänt sju st lägenhetsförsäljningar.

Vicevärd och anställda

Kassör/ViceVärd har varit Annette Hansen. Under årets gång har ViceVärds-skapet förts över på Lars-Ove Karlsson. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB. Under hösten har arbetet med det löpande ekonomiska förts över på D-ekonomikonsult AB och Autogiro ordnat.

Sammanträden; Föreningen har haft ett ordinarie föreningsmöte och styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden. Stadgeändring godkändes på årsmötet. Synpunkter inlämnade på höghusbygge postenparkeringen Buntmakaren 9.

Fastighetsförvaltning/Underhåll under året; Ventilationsgaller under alla fönster på ytterfasaden monterat. OVK-besiktning - Ventilation och 6 st Skorstenar i 3 hus kontrollerade. Total Underhållsplan upprättad via HSB och justerad av styrelsen. Vattenskada i hus 9 A och 9 B. Garagelängor - Rötskadade brädor bytta. Offert målning av densamma klar -start maj -20. Byte avlopp i samband med lgh-renovering 1B. Div mindre underhåll. Torktumlarna lagade. Cylinderlås bytta, El-slutbleck bytt i ytterdörrar.

Förestående arbeten under kommande år; Målning av garage och plank. Målning källarfönster utvändigt. (offert klar höst 2019). Byte av hela Fjärrvärmeanläggningen. Målning av trapphus skjuts fram tills det är behov.

Årsavgiften; Årsavgiften har varit oförändrad.

Styrelseledamöter

Bengt Einarsson, ordförande
Annette Hansen, kassör/vicevärd
Lena Jensen, sekreterare
Kent Eriksson, ledamot
Lars-Ove Karlsson, ledamot/vicevärd
Tommy Gustafsson, suppleant
Åsa Johansson, suppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Zlatko Avdagic.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Auktoriserad revisor Robert Andersson, Digit Ekonomibyrå AB och revisorssuppleant Johan Nilsson, Nilsson Revisionsbyrå AB.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 670 609	1 657 377	1 651 457	1 568 002
Resultat efter finansiella poster	284 850	291 309	-320 263	-587 425
Soliditet, %	8	-	-9	1
Årsavgift/ kvm	624	622	622	622
Lån/kvm	1 275	1 307	1 338	1 369

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	41 441	-	-	-332 850	291 310	-99
Resultatdisposition enligt förenings- stämman						
Balanseras i ny räkning				291 310	-291 310	
Årets resultat					284 850	284 850
Belopp vid årets utgång	41 441	-	-	-41 540	284 850	284 751

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-41 540
Årets resultat	284 850
Totalt	243 310
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	243 310
Summa	243 310

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 670 609	1 657 377
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 670 609	1 657 377
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 159 593	-1 152 793
Personalkostnader	2	-62 173	-59 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 081	-122 081
Summa rörelsekostnader		-1 343 847	-1 334 406
Rörelseresultat		326 762	322 971
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 912	-31 662
Summa finansiella poster		-41 912	-31 662
Resultat efter finansiella poster		284 850	291 309
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		284 850	291 309
Skatter			
Årets resultat		284 850	291 309

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	849 174	888 159
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 854	12 734
Om- och tillbyggnationer	5	1 675 651	1 753 867
Summa materiella anläggningstillgångar		2 532 679	2 654 760
Summa anläggningstillgångar		2 532 679	2 654 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 112	33 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 534	41 247
Summa kortfristiga fordringar		56 646	74 806
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 193 708	849 568
Summa kassa och bank		1 193 708	849 568
Summa omsättningstillgångar		1 250 354	924 374
SUMMA TILLGÅNGAR		3 783 033	3 579 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 441	41 441
Summa bundet eget kapital		41 441	41 441
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 540	-332 850
Årets resultat		284 850	291 309
Summa fritt eget kapital		243 310	-41 541
Summa eget kapital		284 751	-100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 104 275	3 182 151
Summa långfristiga skulder		3 104 275	3 182 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		91 556	91 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 451	305 883
Summa kortfristiga skulder		394 007	397 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 783 033	3 579 134

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme, garage	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelsearvoden	50 772	45 576
Summa	50 772	45 576
Sociala kostnader	11 401	13 956

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 377 039	2 377 039
-Mark	402 500	402 500
	<u>2 779 539</u>	<u>2 779 539</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 891 380	-1 852 395
-Årets avskrivning enligt plan	-38 985	-38 985
	<u>-1 930 365</u>	<u>-1 891 380</u>
Redovisat värde vid årets slut	849 174	888 159

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 450	153 450
Vid årets slut	<u>153 450</u>	<u>153 450</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 716	-135 836
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 880	-4 880
Vid årets slut	<u>-145 596</u>	<u>-140 716</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 854	12 734

Not 5 Om- och tillbyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	3 915 390	3 915 390
Akkumulerade avskrivningar	-2 161 523	-2 083 307
Årets avskrivningar	-78 216	-78 216
Redovisat värde vid årets slut	1 675 651	1 753 867

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 876
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	389 380
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>2 714 895</u>
	3 182 151

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2069500	2069500

Underskrifter

Motala den / 2020

Bengt Einarsson
Ordförande

Annette Hansen
Kassör/vicevärd

Lena Jensen
Sekreterare

Kent Eriksson
Ledamot

Lars-Ove Karlsson
Ledamot/vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Robert Andersson
Auktoriserad revisor