



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falköping 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Falköping.

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

Styrelsen

Bjørn Artur Salbu	Ordförande
Anneli Birgitta Lejon	Ledamot
Carl Håkan Reinhard Mattisson	Ledamot (avgått augusti 2019)
Emil Roland Arne Nord	Ledamot
Per Tomas Rickard Rynning	Ledamot

Margun Grov Eikemo	Suppleant
Sonja Louise Normark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Gösta Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------------	------------------	-----------------

Valberedning

Roger Billström
Terje Grimstad
Inger Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 7	1963	Falköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

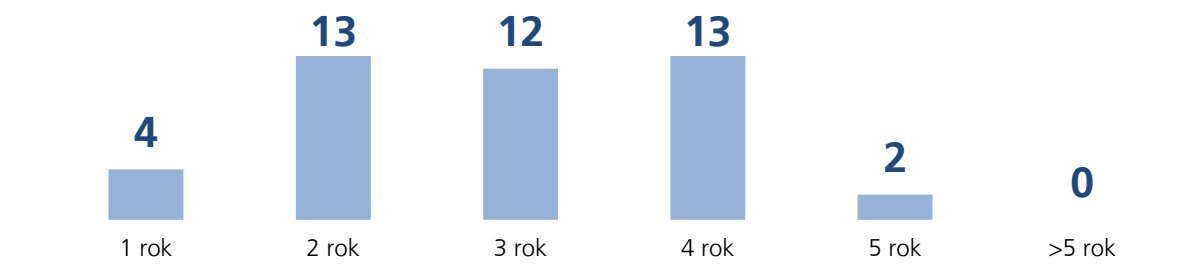
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 443 m², varav 3 220 m² utgör lägenhetsyta och 223 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Festlokal i 19
Tvättstuga och torkrum i 19
Snickarbod i 19
Tvättstuga och torkrum i 21
Cykelförråd i 21
Cykelförråd i 23
Barnvagnsrum i 23

Kommentar

Gemensam lokal
tvättstuga och två torkrum i hus 19

Tvättstuga och torkrum i hus 21

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vidare åtgärder mot höga radonvärden	2019	installera fläkt för sug under källargolv hus 23
byte av tvättmaskin hus 21	2019	Igångsatt september 2019
Installation av solpaneler alla hus	2019	
Vattenmätarkonsoll	2018	
Radontilltak	2018	
Åtgärd mot höga radonvärden	2018	Installation av 24 frånluftfläktar Förbättring av ventilation i lägenheter med radonvärde över 200Bq/m ³
Radonmätning	2017	Mätning av radon i samtliga lägenheter
Bauer vattenrening	2017	Installation av filter för vattenrening på värmeledningssystemet
Relining stammar	2016	Relining av samtliga stamledningar
Renovering av vägg	2016	Renovering av väggen mellan 21 och 23 på den sida som vetter mot gården
Takbyte	2013	Byte av tak på alla hus
Installation av dörrtelefoner	2006	tre värmepumpar med 14 borrhål
Installation av bergvärme	2005	
Byte av fönster och balkongdörrar	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	
vidare åtgärder mot höga radonvärden	2020	
Hårda ytor intill vägg hus 23	2020	
Renovering golv i tvättstuga i hus 21	2020	
Renovering golv i tvättstuga i hus 23	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Petterssons alltjänst	Fastighetsskötsel
Skövde kylteknik	Förvaltning av värmesystem
Ragnarssons Brandservice	Tillsyn brandsläckare
RJ*s RÖR	Tillsyn VVS
Larssons Elservice	Tillsyn Elektrisk utrustning

Övrig information

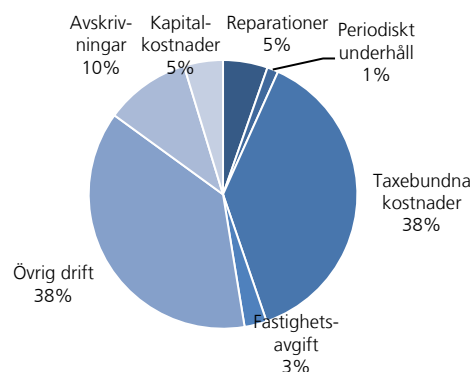
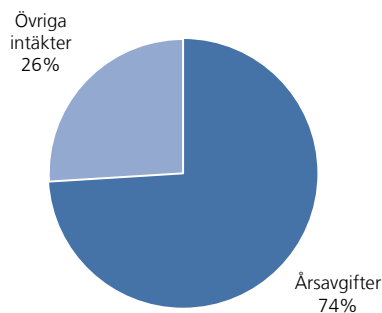
Energideklarationen förnyad för kommande 10 år

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	464 501	518 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 641 643	1 604 238
Finansiella intäkter	74	33
Ökning av långfristiga skulder	1 494 700	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 535	0
	3 175 952	1 604 271
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 304 518	1 401 184
Finansiella kostnader	71 512	70 703
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 694 685	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 294	43
Minskning av långfristiga skulder	0	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 047
	3 073 009	1 657 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	567 444	464 501
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	102 943	-53 706

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tvättmaskin hus 21, installation och uppstart av solel, Installation av radonfläkt källare hus 23, Byte av cirkulationspump värmepump 22.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	353	378	375	363
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 484	1 123	1 179	1 234
Elkostnad/m ² totalyta	136	135	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	34	39	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	29	30
Soliditet (%)	16	20	19	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	107	-20	58	-1 471
Nettoomsättning (tkr)	1 541	1 517	1 485	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 220 m² bostäder och 223 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 359 756	0	0	1 359 756
Upplåtelseavgifter	162 044	0	0	162 044
Fond för yttre underhåll	122 040	122 040	-122 040	122 040
S:a bundet eget kapital	1 643 840	122 040	-122 040	1 643 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-691 345	-122 040	101 734	-671 039
Årets resultat	107 347	107 346	20 307	-20 307
S:a ansamlad förlust	-583 999	-14 694	122 041	-691 345
S:a eget kapital	1 059 841	107 346	1	952 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 347
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-569 305
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 040
summa balanserat resultat	-583 998

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	19 875
att i ny räkning överförs	-564 123

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 541 406	1 516 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 238	87 403
Summa rörelseintäkter		1 641 643	1 604 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 030 954	-1 150 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 785	-165 478
Personalkostnader	Not 6	-83 779	-85 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 340	-152 691
Summa rörelsekostnader		-1 462 858	-1 553 875
RÖRELSERESULTAT		178 785	50 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 512	-70 703
Summa finansiella poster		-71 438	-70 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 347	-20 307
ÅRETS RESULTAT		107 347	-20 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 860 670	4 324 324
Summa materiella anläggningstillgångar	5 860 670	4 324 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 860 670	4 324 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	44	3 269
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	595 479	486 792
Summa kortfristiga fordringar	595 523	490 061
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 839	3 065
Summa kassa och bank	2 839	3 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	598 362	493 126
SUMMA TILLGÅNGAR	6 459 032	4 817 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 521 800	1 521 800
Fond för yttre underhåll	Not 10	122 040	122 040
Summa bundet eget kapital		1 643 840	1 643 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-691 345	-671 039
Årets resultat		107 347	-20 307
Summa fritt eget kapital		-583 999	-691 345
SUMMA EGET KAPITAL		1 059 841	952 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 899 700	3 435 000
Summa långfristiga skulder		4 899 700	3 435 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	210 000	180 000
Leverantörsskulder		94 838	80 060
Skatteskulder		66 357	50 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	128 296	119 436
Summa kortfristiga skulder		499 491	429 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 459 032	4 817 450

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Värme/kylanläggning	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Solcellsanläggning	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 215 191	1 217 059
Elintäkter	326 219	297 570
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 214
Öresutjämning	-5	-7
	1 541 406	1 516 835

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 717	0
Övriga intäkter	95 521	87 403
	100 238	87 403

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	90 412	89 288
	Städning entreprenad	24 096	24 130
	Sotning	0	671
	Myndighetstillsyn	107 018	25 760
	Gemensamma utrymmen	1 045	1 197
	Gård	1 416	791
	Serviceavtal	26 176	18 138
	Förbrukningsmateriel	5 720	17 432
	Brandskydd	1 205	2 559
		257 089	179 966
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 569	4 500
	Källare	3 236	0
	Lås	1 057	5 169
	VVS	11 541	47 016
	Värmeanläggning/undercentral	33 332	37 842
	Elinstallationer	3 546	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 786	2 931
	Bredband	13 318	0
	Mark/gård/utemiljö	3 900	0
		81 285	97 458
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	19 875	0
	Värmeanläggning	0	121 375
	Ventilation	0	118 500
		19 875	239 875
	Taxebundna kostnader		
	El	466 780	435 539
	Vatten	77 281	108 801
	Sophämtning/renhållning	34 184	23 934
	Grovsopor	5 827	0
		584 072	568 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 078	39 689
	Bredband	6 429	0
		47 507	39 689
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 127	25 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 030 954	1 150 492

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 356	2 451
	Tele- och datakommunikation	13 977	22 726
	Juridiska åtgärder	0	16 719
	Inkassering avgift/hyra	5 525	5 950
	Hysesförluster	657	14
	Revisionsarvode extern revisor	19 313	19 094
	Föreningskostnader	19 223	12 446
	Styrelseomkostnader	1 526	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 346	932
	Förvaltningsarvode	65 004	63 019
	Administration	33 343	6 575
	Konsultarvode	16 925	10 062
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		189 785	165 478

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 400	61 002
	Löner	0	5 400
	Kostnadsersättningar	500	0
	Sociala kostnader	18 879	18 812
		83 779	85 214

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	25 216	25 216
	Förbättringar	133 124	127 475
		158 340	152 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 720 539	7 720 539
	Nyanskaffningar	1 694 685	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 415 224	7 720 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 396 215	-3 243 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 340	-152 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 554 554	-3 396 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 860 670	4 324 324
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 000	86 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 287 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 079 000	1 610 000
		13 366 000	8 410 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 219 000	8 410 000
	Lokaler	147 000	0
		13 366 000	8 410 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 874	25 356
	Klientmedel hos SBC	555 989	461 436
		586 863	486 792
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	122 040	122 040
	Reservering enligt stadgar	122 040	122 040
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-122 040	-122 040
	Vid årets slut	122 040	122 040

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,720 %	805 950	810 000	2024-04-30
Handelsbanken	2,120 %	30 000	150 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,510 %	1 620 000	1 620 000	2022-04-30
Handelsbanken	2,100 %	975 000	1 035 000	2020-02-28
Handelsbanken	1,620 %	1 678 750	0	2024-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 109 700	3 615 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 000	-180 000	
		4 899 700	3 435 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 059 700 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 225 000	4 170 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	7 326	4 982
Avgifter och hyror	120 970	114 454
	128 296	119 436

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vidare arbete med radonförbättringar.

Hårda ytor vedhus 23.

Styrelsens underskrifter

STENSTORP den 3/4 2020

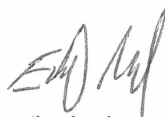


Bjørn Artur Salbu
Ordförande



Anneli Birgitta Lejon
Ledamot

Lämnade Styrelsen
12 augusti 2019
Carl Håkan Reinhard Mattisson
Ledamot

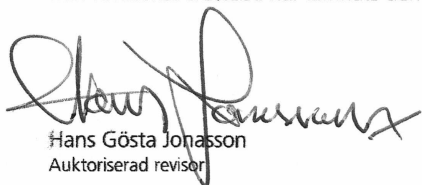


Emil Roland Arne Nord
Ledamot



Per Tomas Rickard Rynning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020



Hans Gösta Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falköping 1

Org.nr 769606-4315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

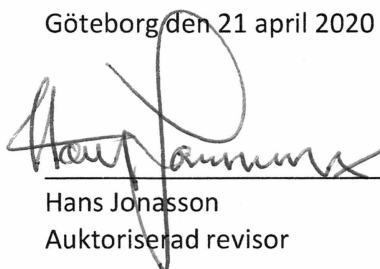
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21 april 2020



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 216 000	1 215 191	1 216 000
Elintäkter	286 000	326 219	281 000
Öresutjämning	0	-5	0
Fakturerade kostnader	0	4 717	0
Övriga intäkter	0	95 521	85 000
	1 502 000	1 641 643	1 582 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-93 000	-90 412	-91 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-26 000	-24 096	-24 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-5 000
Sotning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-27 000	-107 018	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 045	-3 000
Gård	-1 000	-1 416	-1 000
Serviceavtal	-19 000	-26 176	-19 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-5 720	-8 000
Brandskydd	-3 000	-1 205	-4 000
	-190 000	-257 089	-161 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-8 569	0
Källare	0	-3 236	0
Lås	0	-1 057	0
VVS	0	-11 541	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-33 332	0
Elinstallationer	0	-3 546	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 786	0
Bredband	0	-13 318	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 900	0
	-60 000	-81 285	-60 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-19 875	0
	0	-19 875	0
Taxebundna kostnader			
El	-454 000	-466 780	-416 000
Vatten	-109 000	-77 281	-126 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-34 184	-23 000
Grovsopor	0	-5 827	-4 000
	-588 000	-584 072	-569 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-41 078	-40 000
Bredband	0	-6 429	0
	-42 000	-47 507	-40 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 127	-41 127	-26 000
	-41 127	-41 127	-26 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-3 356	-1 000
Tele- och datakommunikation	-24 000	-13 977	-22 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 525	0
Hysesförluster	0	-657	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 313	-21 000
Föreningskostnader	-13 000	-19 223	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 526	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-5 346	-19 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 004	-64 000
Administration	-17 000	-33 343	-16 000
Konsultarvode	0	-16 925	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 590	-5 500
	-151 000	-189 785	-150 500

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-6 000	0	0
Lön - övrigt	0	0	-6 000
Styrelsearvode	-58 000	-64 400	-58 000
Bilersättning skattefri	0	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-18 879	-22 000
	-86 000	-83 779	-86 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-26 000	-25 216	-25 200
Förbättringar	-128 000	-133 124	-127 500
	-154 000	-158 340	-152 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 312 127 -1 462 858 -1 245 200

RÖRELSERESULTAT

189 873 178 785 336 800

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	74	0
Låneräntor	-80 000	-71 512	-91 000
	-80 000	-71 438	-91 000

RESULTAT

109 873 107 347 245 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE