

Årsredovisning för

Brf Riala

769607-1534

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

Styrelsen för Brf Riala, 769607-1534, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Ovesjö	Ordförande
Hans Ahnell	Sekreterare
Björn Kajving	Ledamot
Stefan Kihlstrand	Ledamot

Lars-Åke Andersson	Suppleant
Mats Kristensson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

LR Revision, Jonas Lotterberg Auktoriserad revisor

Valberedning

Anita Bergman
Lennart Centerskog

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2019-04-11.

96

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Folkets Park 4 i Västerås kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 52 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen:

10 st 2 r o k

27 st 3 r o k

11 st 4 r o k

4 st 5 r o k

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 070m², varav 5 070m² utgör lägenhetsyta. Nybyggnadsår 2003, värdeår 2003.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Folkets Park GA:3 som förvaltar gemensam väg.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-tv

Bredband via stadsnätet

Fjärrvärme, el och vatten

El

Serviceavtal hissar

Driftsavtal värmeförsörjning

Besiktning rökgasluckor

Hantering av återvinningsmaterial och restavfall

Årlig besiktning av frånluftsfläktar

Nyckelservice

Elavläsning

Hantering av elcertifikat

MARK Fastighet Mälardalen AB

MARK Fastighet Mälardalen AB

Com Hem

Fibra

Mälarenergi

Skellefteå kraft

Kone

Mälarenergi

Aros Brand

VafabMiljö

Västerås Vent & Plåt

Securitas

Home Solutions

Redlogger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Igångkörning av solcellsanläggningen

Nödbelysning installerad på hissplanen

Beskärning av asken och hamling av lindarna samt reparation av julbelysningen

Arbetet med renovering av ett antal terrasser har startats

Partikelrenare har installerats i värmesystemet

Förbättring av gräsmattan och blom- och buskplanteringarna

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 52 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 80.

Under räkenskapsåret har 4 st (3) bostadsrätter överlåts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse betalas av köpare.

22

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB.

Lånen är för närvarande amorteringsfria men föreningen har amorterat 600 000kr.

Fr o m 2019 har IMD installerats och elkostnaderna har minskat för de boende. Solelanläggningen har minskat elkostnaderna för föreningen, vilket syns på nyckeltalet.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	652	598	652
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	6316	6435	6558	6656
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	108	102	98	98
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	19	13	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	17	16	16
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	118	125	155	204
Nettoomsättning (tkr)	3 387	3 503	3 199	3 489
Resultat efter finansiella poster (tkr)	130	177	83	101
Eget kapital (tkr)	40 863	40 733	40 556	
Soliditet (%)	55	55	55	54

Kassaflöde

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	1 269 493	1 439 052
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 386 943	3 503 642
Finansiella intäkter	1 757	1 935
Minskning kortfristiga fordringar		57 283
Ökning av kortfristiga skulder	76 952	
	3 465 652	3 562 860
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-1 990 775	-2 046 761
Finansiell kostnader	-596 150	-633 169
Minskning av långfristiga skulder	-600 000	-124 000
Minskning av kortfristiga skulder		-694 301
Installation elanläggning	-303 100	
Inköp IMD		-234 188
Ökning av kortfristiga fordringar	-1	
	-3 490 026	-3 732 419
Likvida medel vid årets slut	1 245 119	1 269 493
Årets förändring av likvida medel	-24 374	-169 559

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

22

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 918 300			35 918 300
Fond för yttre underhåll	2 159 125	162 245	-196 617	2 193 497
Summa bundet eget kapital	38 077 425			38 111 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 655 450	-162 245	373 427	2 444 268
Årets resultat	129 824	129 824	-176 810	176 810
Summa fritt eget kapital	2 785 274			2 621 078
Summa eget kapital	40 862 699			40 732 875

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	129 824
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	2 817 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 245
Summa balanserat resultat	2 785 274
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	2 785 274

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

52

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 378 300	3 494 420
Övriga rörelseintäkter		8 643	9 222
		3 386 943	3 503 642
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-1 789 871	-1 809 597
Övriga externa kostnader	3	-98 750	-131 828
Personalkostnader	4	-102 154	-105 336
Avskrivningar	5	-671 951	-648 837
		-2 662 726	-2 695 598
RÖRELSERESULTAT		724 217	808 044
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 757	1 935
Räntekostnader		-596 150	-633 169
		-594 393	-631 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 824	176 810
ÅRETS RESULTAT		129 824	176 810

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	72 127 103	72 495 954
		72 127 103	72 495 954
Summa anläggningstillgångar		72 127 103	72 495 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	191	190
		191	190
Kassa och bank		1 245 119	1 269 493
Summa omsättningstillgångar		1 245 310	1 269 683
SUMMA TILLGÅNGAR		73 372 413	73 765 637

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 918 300	35 918 300
Fond för yttre underhåll	8	2 159 125	2 193 497
		<u>38 077 425</u>	<u>38 111 797</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 655 450	2 444 268
Årets resultat		129 824	176 810
		<u>2 785 274</u>	<u>2 621 078</u>
Summa eget kapital		<u>40 862 699</u>	<u>40 732 875</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	32 024 000	32 624 000
		<u>32 024 000</u>	<u>32 624 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 002	170 445
Skatteskulder		141 128	139 984
Övriga skulder		-	35 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	204 584	62 848
		<u>485 714</u>	<u>408 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 372 413</u>	<u>73 765 637</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	108 år	108 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
IMD	15 år	
Solel anläggning	20 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2019	2018
Årsavgifter	3 029 653	3 305 076
Hysesintäkter, varav el för medlemmarna uppgår till 173 447kr	348 647	189 344
Summa	3 378 300	3 494 420

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	161 324	155 847
Fastighetsskötsel enligt beställning	64 781	82 599
Snöröjning / sandning	54 233	52 847
Städning enligt beställning	3 642	
Hissbesiktning	6 663	8 584
Gemensamma utrymmen	2 545	1 993
Gård	1 651	6 693
Serviceavtal	42 514	60 571
Förbrukningsmaterial		5 335
Porttele/hissanläggning		9 075
Brandskydd		12 050
Övriga kostnader		823
Summa	337 353	396 417

Reparationer

Bostadsrättslägenheter	4 170	3 356
Gemensamma lokaler		3 384
Sophantering/återvinning		728
Entré/trapphus	12 564	
Lås	10 946	12 735

VVS	9 063	15 442
Värmeanläggning/undercentral		15 426
Elinstallation	21 228	9 947
Hiss	12 105	56 996
Huskropp utvändigt	2 888	7 891
Fönster	10 057	
Balkong/altaner	8 661	
Mark/gård/utemiljö	60 091	
Garage/bilplatser	1 442	6 750
Vattenskada	36 141	
Summa	189 356	132 655

Periodiskt underhåll

Huskropp utvändigt		49 068
Garage/bilplatser		147 549
Summa		196 617

Taxebundna kostnader

	2019	2018
El, varav el för medlemmarna uppgår till 173 447kr	236 953	96 953
Värme	545 125	515 976
Vatten	85 819	84 383
Sophämtning/renhållning	72 561	66 243
Grovsopor	20 777	21 840
Summa	961 235	785 395

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 912	65 630
Kabel-tv	151 426	149 954
Bredband	2 065	590
Summa	232 403	216 174

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	69 524	82 340
Summa	69 524	82 340

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

1 789 871 1 809 598

Not 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning		750
Medlemsinformation	1 419	1 323
Tele- och datakommunikation	7 063	2 581
Ersättning till revisor	10 500	10 500
Föreningskostnader	8 496	11 353
Styrelseomkostnader	389	2 699
Förvaltningskostnader	62 488	77 555
Förvaltningskostnader, övriga		750
Administration	8 395	8 156
Korttidsinventarier		6 270
Konsultarvoden		9 891
Summa	98 750	131 828

Not 4

PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Löner	28 700	28 050
Styrelsearvoden	64 135	62 450
Sociala kostnader	9 319	14 836
Summa	102 154	105 336

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	71 951	48 837
Summa	671 951	648 837

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	79 789 239	79 555 051
Nyanskaffningar	303 100	234 188
Utgående anskaffningsvärde	80 092 339	79 789 239

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-7 293 285	-6 644 448
Årets avskrivningar enligt plan	-671 951	-648 837
Utgående avskrivning enligt plan	-7 965 236	-7 293 285

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	72 127 103	72 495 954
	13 500 989	13 500 989

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	18 400 000
	82 600 000	77 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	82 600 000	77 400 000
	82 600 000	77 400 000

Not 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2019	2018
	191	190
	191	190

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019	2018
Vid årets början	2 193 497	2 031 252
Reservering enligt stadgar	162 245	162 245
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 617	
Vid årets slut	2 159 125	2 193 497

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank hypotek	3,19%	8 312 000	8 312 000	2020-01-27
Stadshypotek AB	1,55%	8 000 000	8 000 000	2022-12-30
SBAB	1,59%	8 312 000	8 312 000	2022-03-18
SBAB	1,05%	7 400 000	8 000 000	2020-05-14
Summa skulder till kreditinstitut		32 024 000	32 624 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-	-	
		32 024 000	32 624 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	35 833	38 577
Förutbetalda avgifter och hyror	168 751	24 272
	204 584	62 849

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	42 248 000	42 248 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 12

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Renovering av ett antal terrasser
 Utredning av utvändigt målningsbehov på balkongerna
 Vid behov installation av lågeffektladdare för elbilar
 Utredning om uppdatering av låssystemet

Underskrifter

Västerås den 4/2 2020



Göran Ovesjö
Ordförande



Hans Ahnell
Sekreterare



Björn Kajving
Ledamot



Stefan Kihlstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



LR Revision/Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor