

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulcan 11	1988	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

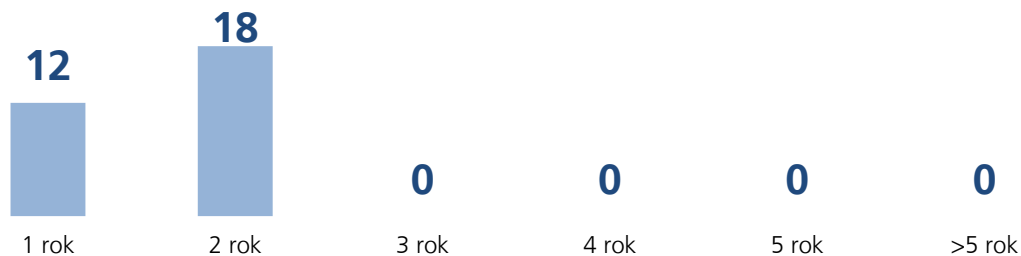
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 m², varav 1 335 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning i soprum	2019	Dragit el till sophus och installerat inne- och utomhusbelysning.

Planerat underhåll	År
Byte inpasseringssystem	2021
Byte källardörrar	2021
Byte entre dörrar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

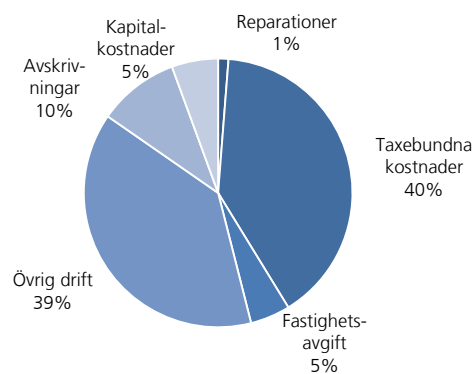
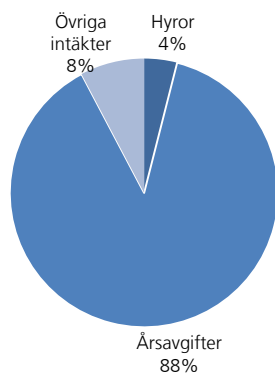
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	502 936	444 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	967 182	966 703
Finansiella intäkter	3 279	-3 188
Minskning kortfristiga fordringar	1 904	161
Ökning av kortfristiga skulder	30 716	0
	1 003 081	963 676
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	728 157	696 158
Finansiella kostnader	47 581	48 760
Ökning av långfristiga fordringar	63 240	56 760
Minskning av långfristiga skulder	99 000	99 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 849
	937 978	905 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	568 040	502 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 103	58 149

*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

Under 2019 har en justering av parkeringsavgifterna höjts från 100kr/månad till 250kr/månad.

Därutöver har förening höjt bredbandshastigheten från 10/1Mbit/s till 100/100 Mbit/s vilket medförde en justering på månadsavgiften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	624	673	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 271	2 286	2 358	2 430
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	173	180	180	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	47	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	37	38	52
Soliditet (%)	32	29	27	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	135	78	45
Nettoomsättning (tkr)	965	937	938	937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 335 m² bostäder.

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	28 533	0	0	28 533
Fond för yttre underhåll	807 479	152 300	0	655 179
S:a bundet eget kapital	836 012	152 300	0	683 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	510 842	-152 300	135 055	528 087
Årets resultat	111 182	111 182	-135 055	135 055
S:a fritt eget kapital	622 023	-41 118	0	663 142
S:a eget kapital	1 458 035	111 182	0	1 346 854

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	111 182
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	663 141
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 300
summa balanserat resultat	622 023

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	622 023
----------------------------------	----------------

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	965 088	937 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 094	29 359
Summa rörelseintäkter		967 182	966 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-583 566	-507 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 492	-71 828
Personalkostnader	Not 6	-74 952	-116 369
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 542	-83 542
Summa rörelsekostnader		-811 551	-779 539
RÖRELSERESULTAT		155 631	187 164
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	52
Nedskrivning av finansiella tillgångar		3 240	-3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 581	-48 760
Summa finansiella poster		-44 302	-51 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 329	135 216
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-147	-161
		-147	-161
ÅRETS RESULTAT		111 182	135 055

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	3 786 989	3 870 531
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 786 989	3 870 531
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	235 000	171 760
Summa finansiella anläggningstillgångar	235 000	171 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 021 989	4 042 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	508 252	384 203
Summa kortfristiga fordringar	508 252	384 203
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	90 200	151 050
Summa kassa och bank	90 200	151 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	598 452	535 253
SUMMA TILLGÅNGAR	4 620 441	4 577 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 12	807 479	655 179
Summa bundet eget kapital		836 012	683 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		510 842	528 087
Årets resultat		111 182	135 055
Summa fritt eget kapital		622 023	663 142
SUMMA EGET KAPITAL		1 458 035	1 346 854
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	845 570	2 267 445
Summa långfristiga skulder		845 570	2 267 445
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 186 625	863 750
Leverantörsskulder		30 048	8 523
Skatteskulder		5 454	0
Övriga skulder		2 546	12 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	92 163	78 386
Summa kortfristiga skulder		2 316 836	963 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 620 441	4 577 544

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	854 247	854 247
Hyror parkering	38 250	15 600
Bredbandsintäkter	72 585	67 500
Öresutjämning	6	-3
	965 088	937 344

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	1 743	1 753
Övriga intäkter	351	27 606
	2 094	29 359

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 369	3 763
	Fastighetsskötsel beställning	4 024	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 335	0
	Snöröjning/sandning	0	4 973
	Myndighetstillsyn	14 994	0
	Gård	0	299
	Förbrukningsmateriel	6 190	1 374
	Fordon	0	231
		73 912	10 640
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 509	4 838
	Lås	6 198	1 108
	Elinstallationer	0	1 248
	Mark/gård/utemiljö	2 121	0
		10 828	7 194
	Taxebundna kostnader		
	El	29 638	28 304
	Värme	231 197	240 112
	Vatten	45 253	62 559
	Sophämtning/renhållning	37 859	35 410
		343 947	366 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 439	23 466
	Bredband	89 130	67 500
		113 569	90 966
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 310	32 616
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	583 566	507 801
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 125	4 288
	Medlemsinformation	0	950
	Tele- och datakommunikation	50	50
	Revisionsarvode extern revisor	9 531	4 781
	Föreningskostnader	467	85
	Styrelseomkostnader	0	135
	Fritids- och trivselkostnader	0	342
	Förvaltningsarvode	49 400	47 887
	Administration	3 069	5 919
	Korttidsinventarier	0	2 631
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		69 492	71 828

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 650	29 600
	Löner	29 976	59 126
	Sociala kostnader	18 326	27 643
		74 952	116 369
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	76 042	76 042
	Förbättringar	7 500	7 500
		83 542	83 542
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 464 213	5 464 213
	Utgående anskaffningsvärde	5 464 213	5 464 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 593 682	-1 510 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 542	-83 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 677 224	-1 593 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 786 989	3 870 531
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 587 123	1 587 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	3 272 000
		15 400 000	10 872 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 400 000	10 872 000
		15 400 000	10 872 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		18 447	18 447
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		18 447	18 447
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-18 447	-18 447
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-18 447	-18 447
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2019-12-31	2019-12-31
	SEB Strategi Möjlighet Lux	235 000	235 000	259 848
			235 000	259 848
				Bokfört värde
				2018-12-31
				171 760
				171 760
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		30 393	29 071
	Skattefordran		0	3 226
	Klientmedel hos SBC		477 840	351 887
	Fordringar		19	19
			508 252	384 203
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		655 179	502 879
	Reservering enligt stadgar		152 300	152 300
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		807 479	655 179

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,490 %	276 625	292 625	2022-10-28
Handelsbanken	1,560 %	120 320	132 320	2021-12-01
SEB	1,490 %	488 125	499 625	2022-10-28
Handelsbanken	1,630 %	2 147 125	2 206 625	2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 032 195	3 131 195	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 186 625	-863 750	
		845 570	2 267 445	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 537 195 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 158 200	5 158 200

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	10 150	0
Sociala avgifter	3 738	0
Ränta	3 480	3 520
Avgifter och hyror	74 795	74 866
	92 163	78 386

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut om underhåll för år 2020 har ännu inte tagits.

Styrelsens underskrifter

TROLLHÄTTAN den / 2020

Julia Therese Karlsson
Ordförande

Amanda Erika Andersson
Ledamot

Anna Amanda Freiholtz
Ledamot

Ana Fuentes Martinez
Ledamot

Karin Lillemor Johansson
Ledamot

Hans Royne Zakrisson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Elisabet Levenskog
Extern revisor