

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Falköpingshus 11
Org nr: 716449-4689



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Falköpingshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 005 900 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-16.

Föreningen har sitt säte i Falköping kommun.

Årets resultat före fondförändring enligt resultaträkningen 102 043 kr, vilket är 119 330 kr bättre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet **efter fondförändringar**.

Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader – men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändring är 42 045 kr, vilket är 17 246 kr lägre än föregående år.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år på grund av ökade reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 316% till 367%.

I resultatet ingår avskrivningar med 134 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 236 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejseln 11 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943 och ombyggda 1986 för en total ombyggnadskostnad av 6 169 349 kr. Föreningen förvärvade fastigheten 1998 av Riksbyggens Brf Falköpingshus nr 1 i konkurs. Pris inklusive lagfart uppgick till 4 894 463 kr. Fastighetens adress är S:t Sigfridsgatan 14-16 A-B i Falköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	9
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Antal p-platser	10
-----------------	----

Total tomtarea	2 685 m ²
Total bostadsarea	1 223 m ²
Total lokalarea	12 m ²

Årets taxeringsvärde	7 986 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 038 000 kr

Riksbyggens kontor i Falköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen har ingått följande avtal

<u>Leverantör</u>	<u>Avtal</u>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Luleå Energi	Elleveranser
Falbygden Energi AB	Fjärrvärmeleveranser
ComHem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterade senast i november 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 358 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 236 tkr (191 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Installationer, ventilation	2017	112 tkr
Ombyggnad sophus	2018	153 tkr
Installationer, ventilation	2018	47 tkr
Fastighetsboxar	2018	25 tkr
Tvättstugeutrustning	2018	21 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Soprum	27 tkr
Byte tvättmaskin	33 tkr

Planerat underhåll

	År
Värmecentral	2020
Byte tvättmaskin	2020
Byte cirkulationspump	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Servete Shabani	Ordförande	2020
Anders Ahlin	Vice ordförande	2021
Håkan Wongsinthon	Ledamot	2020
Diana Aziz	Ledamot	2021
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Larsson	Suppleant	2020
Jeanette Andersson	Suppleant	2020
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisorcentrum i Skövde AB

Ansvarig revisor: Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

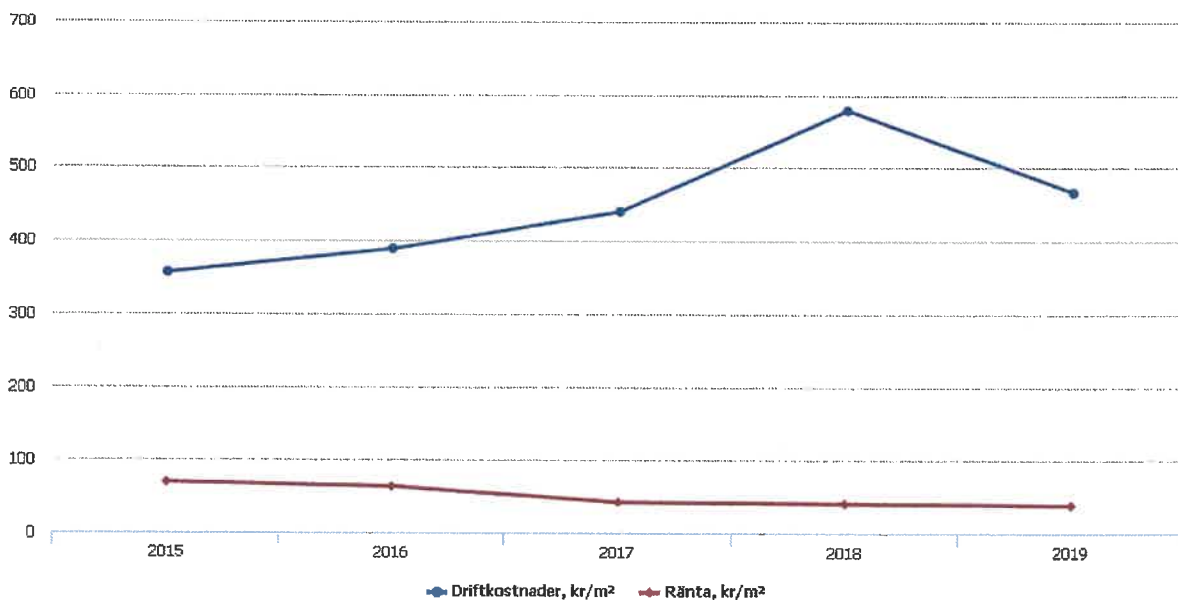
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 076	1 074	1 080	1 084	1 073
Resultat efter finansiella poster	102	-17	148	187	204
Årets resultat	102	-17	148	187	204
Resultat exklusive avskrivningar	236	117	282	321	338
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	116	-73	92	171	238
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	154	154	121	81
Balansomslutning	3 960	3 954	4 075	4 067	3 975
Soliditet %	15	12	12	8	4
Likviditet %	367	316	318	239	171
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	0	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	698	684	684	684	679
Driftkostnader, kr/m ²	466	578	439	388	356
Ränta, kr/m ²	38	40	42	63	69
Underhållsfond, kr/m ²	324	276	338	285	163
Lån, kr/m ²	2 603	2 680	2 769	2 857	2 946



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 800	340 341	149 867	-17 287
Disposition enl. årsstämmobeslut			-17 287	17 287
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-60 003	60 003	
Årets resultat				102 042
Vid årets slut	1 800	400 338	72 583	102 042

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	132 580
Årets resultat	102 042
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 003
Summa	174 625

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

174 625

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 076 368	1 073 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 158	46 497
Summa rörelseintäkter		1 111 526	1 120 394
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 4	-575 394	-713 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 031	-230 568
Personalkostnader	Not 6	-22 989	-13 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 871	-133 871
Summa rörelsekostnader		-965 285	-1 091 321
Rörelseresultat		146 241	29 073
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 094	2 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 292	-48 952
Summa finansiella poster		-44 198	-46 360
Resultat efter finansiella poster		102 042	-17 287
Årets resultat		102 042	-17 287

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 912 458	3 046 330
Summa materiella anläggningstillgångar		2 912 458	3 046 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdpappersinnehav	Not 10	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 939 458	3 073 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 083	4 258
Övriga fordringar	Not 11	7 632	58 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 134	13 325
Summa kortfristiga fordringar		26 849	75 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	993 583	804 910
Summa kassa och bank		993 583	804 910
Summa omsättningstillgångar		1 020 431	880 870
Summa tillgångar		3 959 890	3 954 199

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 800	1 800	
Fond för yttre underhåll	400 338	340 341	
Summa bundet eget kapital	402 138	342 141	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	72 583	149 867	
Årets resultat	102 042	-17 287	
Summa fritt eget kapital	174 625	132 580	
Summa eget kapital	576 764	474 721	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 105 025	3 200 774
Summa långfristiga skulder		3 105 025	3 200 774
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	109 428	109 428
Leverantörsskulder		19 063	46 810
Skatteskulder	Not 15	4 224	0
Övriga skulder	Not 16	9 100	7 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	136 286	114 855
Summa kortfristiga skulder		278 101	278 704
Summa eget kapital och skulder		3 959 890	3 954 199

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	853 536	836 820
Hyror, lokaler	6 204	6 204
Hyror, p-platser	3 601	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 204	-5 134
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53	-150
Bränsleavgifter, bostäder	171 768	171 768
Elavgifter	47 516	60 789
Summa nettoomsättning	1 076 368	1 073 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 929	7 510
Fakturerade kostnader	0	190
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	2 434	38 801
Försäkringsersättningar	28 798	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 158	46 497

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-60 003	-266 578
Reparationer	-164 936	-50 883
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 958	-18 114
Försäkringspremier	-13 325	-12 936
Kabel- och digital-TV	-9 524	-12 645
Återbäring från Riksbyggen	3 500	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 352	-10 469
Obligatoriska besiktningar	-1 009	-25 558
Förbrukningsinventarier	-2 772	-4 733
Vatten	-49 415	-48 507
Fastighetsel	-81 383	-89 022
Uppvärmning	-148 425	-157 096
Sophantering och återvinning	-16 790	-15 480
Förvaltningsarvode drift	-6 003	-3 838
Summa driftkostnader	-575 394	-713 358

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-207 929	-203 312
Arvode, yrkesrevisorer	-12 456	-8 688
Övriga förvaltningskostnader	-3 072	-3 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 929	-8 648
Kontorsmateriel	0	-2 462
Telefon och porto	-1 840	-1 384
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-842	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 098	-1 008
Bankkostnader	-1 865	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-233 031	-230 568

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-7 000	-5 500
Sammanträdesarvoden	-3 910	-5 130
Övriga ersättningar	-2 616	0
Övriga personalkostnader	-5 800	0
Sociala kostnader	-3 663	-2 893
Summa personalkostnader	-22 989	-13 523

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-119 996	-119 996
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 875	-13 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-133 871	-133 871

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	502	0
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	2 592	2 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 094	2 592

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 299 860	4 299 860
Mark	594 603	594 603
Tillkommande utgifter	138 751	138 751
	5 033 214	5 033 214
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 033 214	5 033 214

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 903 634	-1 783 638
Tillkommande utgifter	-83 250	-69 375
	-1 986 884	-1 853 013

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-119 996	-119 996
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 875	-13 875
	-133 871	-133 871

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 120 755** **-1 986 884****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 912 459** **3 046 330****Varav**

Byggnader	2 276 230	2 396 226
Mark	594 603	594 603
Tillkommande utgifter	41 626	55 501

Taxeringsvärden

Bostäder	7 986 000	6 038 000
Totalt taxeringsvärde	7 986 000	6 038 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>4 816 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 986 000</i>	<i>1 222 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
54 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	27 000	27 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	27 000	27 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 620
Skattekonto	7 632	7 632
Andra kortfristiga fordringar	0	49 124
Summa övriga fordringar	7 632	58 376

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 882	13 325
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 252	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 134	13 325

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	993 583	804 910
Summa kassa och bank	993 583	804 910

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 214 453	3 310 202
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-109 428	-109 428
Långfristig skuld vid årets slut	3 105 025	3 200 774

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,62%	2021-09-24	1 668 676,00	0,00	54 712,00	1 613 964,00
SWEDBANK	1,31%	2024-09-25	1 641 526,00	0,00	41 037,00	1 600 489,00
Summa			3 310 202,00	0,00	95 749,00	3 214 453,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 109 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 437 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 667 313 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	23 958	0
Debiterad preliminärskatt	-19 734	0
Summa skatteskulder	4 224	0

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 380	1 529
Skuld sociala avgifter och skatter	7 720	6 082
Summa övriga skulder	9 100	7 611

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 993	1 922
Upplupna driftskostnader	0	7 953
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 727	5 677
Upplupna elkostnader	6 635	7 690
Upplupna värmekostnader	18 399	21 827
Upplupna revisionsarvoden	7 600	8 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 479	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 254	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 286	114 855

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 656 000	6 656 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Seljvete Shabani

Håkan Wongsinthon

Diana Aziz

Kristian Pälviä

Anders Ahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson, auktoriserad revisor

BRF Falköpingshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Falköpingshus 11 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



