

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Generatorn

783800-0441

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Generatorm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastigheter

Föreningen registrerades 1954-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957 och nuvarande stadgar registrerades 2018 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna byggdes 1954-1956. Föreningens fastighet består av 5 st flerbostadshus i tre våningar med totalt 109 lägenheter, 21 garage, 3 lokaler med bostadsrätt samt en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

21 st	1 rum och kök
59 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 6 121 kvadratmeter.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 303 000 kr

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar Dalarna.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun, Dalarnas län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Fasadtvätt av fastigheter

Funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)

Samt övrigt förekommande löpande underhåll

Planerade underhållsarbeten

Målning av takfot på fastigheterna

Installation av tryckstegringspumpar

Underhållsspolning av köksstammar

Framtagande av underhållsplan



Övrigt

Nya stadgar blev registrerade hos Bolagsverket den 4 september 2018.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Team Redovisning AB.

Medlemsinformation

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Styrelsen

Helen Kalldal	Ordförande
Inger Fändrik	Sekreterare
Mikael Hjort	
Ronnie Vilonen	
Kurt Lindenbrandt	

Suppleanter

Johan Eriksson
Pether Öberg

Revisor

Birgitta Thorberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2018.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Under nästa år planerar föreningen inga höjningar av avgiften.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 499 871 kr. Under året har föreningen amorterat 574 188 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	4 504	4 525	4 476	4 270
Årsavgift/kvm bostadsyta	735	735	731	697
Lån kvm/bostadsyta	4 003	4 096	4 185	3 290
Likviditet (%)	297	240	311	109

3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Dispositions fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 830	413 886	625 678	297 473	1 523 867
Disposition av föregående års resultat:			297 473	-297 473	0
Årets resultat				513 491	513 491
Belopp vid årets utgång	186 830	413 886	923 151	513 491	2 037 358

I förslag till resultatdisposition, föreslås beslut på att dispositionsfonden upplöses och förs över till balanserad vinst/förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	923 151
dispositionsfond	413 886
årets vinst	513 491
	1 850 528

disponeras så att	
avsättning yttre fond enl underhållsplan	685 000
disp.fonden upplöses överf till balanserad vinst/förlust	-413 886
i ny räkning överföres	1 579 414
	1 850 528

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

8

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1	4 503 754	4 524 657
Övriga rörelseintäkter		25 060	9 244
		4 528 814	4 533 901
Rörelsens kostnader	2, 3, 4, 5		
Underhålls-driftskostnader		-2 437 726	-2 210 539
Övriga externa kostnader		-159 999	-257 314
Personalkostnader	6	-175 168	-467 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 598	-668 666
		-3 439 491	-3 603 762
Rörelseresultat		1 089 323	930 139
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-10 529	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 441	-632 667
		-575 832	-632 666
Resultat efter finansiella poster		513 491	297 473
Resultat före skatt		513 491	297 473
Årets resultat		513 491	297 473

8

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	23 628 621	24 277 464
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 013	34 768
		23 645 634	24 312 232
Summa anläggningstillgångar		23 645 634	24 312 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 085	12 947
Förutbetalda kostnader		18 888	8 258
		31 973	21 205
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		677 918	917 918
<i>Kassa och bank</i>		2 784 202	1 996 887
Summa omsättningstillgångar		3 494 093	2 936 010
SUMMA TILLGÅNGAR		27 139 727	27 248 242

8

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		186 830	186 830
Reservfond		413 886	413 886
		600 716	600 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		923 151	625 678
Årets resultat		513 491	297 473
		1 436 642	923 151
Summa eget kapital		2 037 358	1 523 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 925 683	24 499 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		574 188	574 188
Leverantörsskulder		153 769	239 735
Aktuella skatteskulder		783	3 006
Övriga skulder		927	8 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 019	398 878
Summa kortfristiga skulder		1 176 686	1 224 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 139 727	27 248 242

7

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättande av sina finansiella rapporter.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad som föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att månadsavgifterna redovisas som inkomst i den månad dom avser.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket.

Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i modell. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	4,50%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Likviditet (%)

Omsättningsstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-4 500 854	-4 518 457
Hysesintäkt övernattningslägenhet	-2 800	-6 200
Övriga ersättningar och intäkter	-25 060	-9 244
	-4 528 714	-4 533 901

7

Not 2 Reparation- underhållskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel: städ, material, förbrukning	1 956	4 817
Entrepr.kostn fastighetsskötsel	266 276	14 217
Underhåll av bostäder	6 567	139 813
Underhåll av gemensamma utrymmen	104 582	185 003
Underhåll av huskropp utvändigt	296 494	143 235
Underhåll av markytor, yttre miljö	31 659	9 498
	707 534	496 583

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Elavgifter	498 799	463 828
Fjärrvärme	639 927	667 550
Vatten	271 587	277 439
Sophämtning	139 245	132 375
Snöröjning/Maskinsopning	0	7 883
	1 549 558	1 549 075

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	108 079	98 866
Fastighetsskatt	57 909	57 909
Övriga kostnader	14 646	8 106
	180 634	164 881

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hyra av inventarier och verktyg	0	14 181
Förbrukningsinventarier/material	6 800	30 194
Rep- underhåll inventarier	11 573	5 633
Traktor kostnader	2 069	4 918
Kontors-telefon-datakostnader	13 360	22 255
Ersättningar till revisor	10 000	10 813
Ekonomisk förvaltning	82 500	88 375
Konsulttjänster	18 396	60 226
Bankkostnader	3 497	3 063
Övriga externa kostnader	11 804	17 656
	159 999	257 314

8

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Män		1
		1
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	141 210	378 421
	141 210	378 421
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	3 229	12 394
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 770	74 964
	35 999	87 358
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	177 209	465 779

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 077 870	38 900 901
Inköp		1 176 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 077 870	40 077 870
Ingående avskrivningar	-15 948 899	-15 347 919
Årets avskrivningar	-607 945	-600 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 556 844	-15 948 899
Utgående redovisat värde	23 521 026	24 128 971

Not 8 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 029 578	1 029 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 029 578	1 029 578
Ingående avskrivningar	-881 085	-840 187
Årets avskrivningar	-40 898	-40 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-921 983	-881 085
Utgående redovisat värde	107 595	148 493

5

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	814 904	814 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	814 904	814 904
Ingående avskrivningar	-780 136	-753 348
Årets avskrivningar	-17 755	-26 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-797 891	-780 136
Utgående redovisat värde	17 013	34 768

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	4,960	2019-10-30	1 533 949	1 592 389
Stadshypotek AB	4,960	2019-10-30	2 198 748	2 282 508
Stadshypotek AB	1,350	2018-01-02	3 513 008	3 621 008
Stadshypotek AB	1,950	2020-01-30	3 662 111	3 747 107
Stadshypotek AB	1,740	2019-01-10	5 870 000	5 930 000
Stadshypotek AB	1,810	2022-06-01	4 081 193	4 175 189
Stadshypotek AB	2,150	2020-10-30	3 640 862	3 725 858
			24 499 871	25 074 059
Kortfristig del av långfristig skuld			574 188	514 188

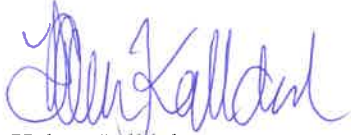
Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

3

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ludvika den 20 februari 2019



Helen Kalldal
Ordförande



Inger Fändrik



Ronny Vilonen

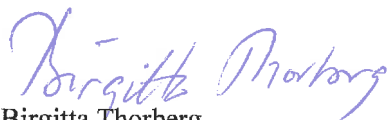


Mikael Hjort



Curth Lindenbrandt

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2019



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen **Generatorn**
Org.nr 783800-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen **Generatorn** för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Generatorm för räkenskapsåret 2018 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:

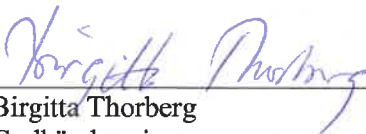
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ludvika den 25 februari 2019



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor