

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Generatorn**

783800-0441

Räkenskapsåret

2019

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Generatorm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 23 835 000 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.

#### Väsentligt underhåll av fastigheterna under räkenskapsåret

Underhållsplan är framtagen av HSB

Takfot på fastigheterna är målade

Installation av tryckstegringspumpar

#### Planerade underhållsarbeten

Utbyte av bastuaggregat

Anlägga nya parkeringsplatser

Investera i laddstolpar för elbilar

Byte av entréportar

Planerarar ett gemensamt bredbandsnät

Spolning av köksstammar



### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Team Redovisning AB och den tekniska förvaltningen har HSB Mälardalen ombesörjt.

### Medlemsinformation

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

#### Styrelsen

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

#### Suppleanter

Henrik Axelsson  
Daniel Nyström

#### Revisor

Birgitta Thorberg

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2019.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 937 533 kr. Under året har föreningen amorterat 574 188 kr.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter/nettomsättning	4 516	4 504	4 525	4 476
Årsavgift/kvm bostadsyta	735	735	735	731
Lån kvm/bostadsyta	3 911	4 003	4 096	4 185
Skuldkvot	5	5	6	6
Kassalikviditet (%)	342	297	240	311

#### Flerårsöversikt/Nyckeltal

**Nettomsättning:** hyresintäkter samt övriga intäkter

**Årsavgifter/kvm bostadsyta:** årsavgifter i förhållande till totalboyta

**Lån/kvm bostadsyta:** långfristiga skulder i förhållande till totalboyta, värde under 8 000 kr/kvm = mycket bra

**Skuldkvot:** långfristiga skulder i förhållande till nettomsättning, värde under 5 = mycket bra

**Kassalikviditet:** omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

*J*

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Dispositions fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 830	413 886		923 152	513 491	2 037 359
Disposition av föregående års resultat:		-413 886	685 000	242 377	-513 491	0
Årets resultat					296 180	296 180
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>186 830</b>	<b>0</b>	<b>685 000</b>	<b>1 165 529</b>	<b>296 180</b>	<b>2 333 539</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 165 529
	0
årets vinst	296 180
	<b>1 461 709</b>

disponeras så att  
avsättning yttre fond enl underhållsplan  
i ny räkning överföres

685 000  
776 709  
**1 461 709**

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

*J*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Nettoomsättning	1	4 516 206	4 503 754
Övriga rörelseintäkter		0	25 060
		<b>4 516 206</b>	<b>4 528 814</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2, 3, 4, 5		
Underhålls-driftskostnader		-2 770 877	-2 437 726
Övriga externa kostnader		-256 421	-159 999
Personalkostnader	6	-152 976	-175 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 606	-666 598
		<b>-3 836 880</b>	<b>-3 439 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>679 326</b>	<b>1 089 323</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		14 116	-10 529
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 000	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 262	-565 441
		<b>-383 146</b>	<b>-575 832</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>296 180</b>	<b>513 491</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>296 180</b>	<b>513 491</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>296 180</b>	<b>513 491</b>

8

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7, 8

22 979 778

23 628 621

Inventarier, verktyg och installationer

9

9 250

17 013

**22 989 028**

**23 645 634**

**Summa anläggningstillgångar**

**22 989 028**

**23 645 634**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3 263

13 085

Förutbetalda kostnader

9 337

18 888

**12 600**

**31 973**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

737 918

677 918

##### *Kassa och bank*

3 211 909

2 784 202

**Summa omsättningstillgångar**

**3 962 427**

**3 494 093**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**26 951 455**

**27 139 727**

8

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		186 830	186 830
Reservfond		0	413 886
Fond för yttre underhåll		685 000	0
		<b>871 830</b>	<b>600 716</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		1 165 529	923 151
Årets resultat		296 180	513 491
		<b>1 461 709</b>	<b>1 436 642</b>

#### Summa eget kapital

**2 333 539**      **2 037 358**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	23 458 145	23 925 683
-----------------------------	----	------------	------------

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		479 388	574 188
Leverantörsskulder		140 526	153 769
Aktuella skatteskulder		21 216	783
Övriga skulder		905	927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 736	447 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 159 771</b>	<b>1 176 686</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**26 951 455**      **27 139 727**

8

## 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%

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	-4 510 656	-4 500 854
Hysesintäkt övernattningslägenhet	-5 500	-2 800
Övriga ersättningar och intäkter	0	-25 060
	<b>-4 516 156</b>	<b>-4 528 714</b>

Ø



## Not 2 Reparation- underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel: städ, material, förbrukning	1 868	1 956
Entrepr.kostn fastighetsskötsel	323 076	266 276
Underhåll av bostäder	9 302	6 567
Underhåll av gemensamma utrymmen	643 878	104 582
Underhåll av huskropp utvändigt	0	296 494
Underhåll av markytor, yttre miljö	21 775	31 659
	<b>999 899</b>	<b>707 534</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Elavgifter	476 145	498 799
Fjärrvärme	667 622	639 927
Vatten	286 837	271 587
Sophämtning	138 404	139 245
	<b>1 569 008</b>	<b>1 549 558</b>

## Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	111 789	108 079
Fastighetskatt	83 236	57 909
Övriga kostnader	6 945	14 646
	<b>201 970</b>	<b>180 634</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier/material	0	6 800
Rep- underhåll inventarier	23 064	11 573
Traktor kostnader	424	2 069
Kontors-telefon-datakostnader	9 798	13 360
Ersättningar till revisor	8 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	82 500	82 500
Konsulttjänster	115 626	18 396
Bankkostnader	3 707	3 497
Övriga externa kostnader	13 302	11 804
	<b>256 421</b>	<b>159 999</b>

*J*

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och styrelsearvoden	119 033	141 210
	<b>119 033</b>	<b>141 210</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda		3 229
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 260	32 770
	<b>32 260</b>	<b>35 999</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>151 293</b>	<b>177 209</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 107 448	40 077 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 107 448</b>	<b>40 077 870</b>
Ingående avskrivningar	-17 478 827	-15 948 899
Årets avskrivningar	-607 945	-607 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 086 772</b>	<b>-16 556 844</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 020 676</b>	<b>23 521 026</b>

### Not 8 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 107 448	1 029 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 107 448</b>	<b>1 029 578</b>
Ingående avskrivningar	-17 478 827	-881 085
Årets avskrivningar	-40 898	-40 898
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 519 725</b>	<b>-921 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 587 723</b>	<b>107 595</b>

8

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	814 904	814 904
Försäljningar/utrangeringar	-13 625	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>801 279</b>	<b>814 904</b>
Ingående avskrivningar	-797 891	-780 136
Försäljningar/utrangeringar	13 625	
Årets avskrivningar	-7 763	-17 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-792 029</b>	<b>-797 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 250</b>	<b>17 013</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,550	2020-01-30	1 480 379	1 533 949
Stadshypotek AB	1,550	2020-01-30	2 121 968	2 198 748
Stadshypotek AB	1,850	2020-01-30	3 405 008	3 513 008
Stadshypotek AB	1,950	2020-01-30	3 577 115	3 662 111
Stadshypotek AB	1,850	2027-09-30	5 810 000	5 870 000
Stadshypotek AB	1,810	2022-06-01	3 987 197	4 081 193
Stadshypotek AB	2,150	2020-10-30	3 555 866	3 640 862
			<b>23 937 533</b>	<b>24 499 871</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			574 188	514 188

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

8

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

Ludvika den 10 mars 2020



Mikael Hjort  
Ordförande



Inger Fändrik



Ronny Vilonen



Helen Kalldal



Curth Lindenbrandt

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 12 mars 2020*



Birgitta Thorberg  
Godkänd revisor