

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Generatorn

783800-0441

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Generatorm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

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.

Väsentligt underhåll av fastigheterna under räkenskapsåret

Underhållsplan är framtagen av HSB under 2019

Anlagt nya parkeringsplatser samt nya motorvärmplatser och laddstolpar.

Cykelställ har bytts ut och ersatts av tre stycken cykelgarage

En gemensam bredbandsleverantör togs i bruk under december månad.

Planerade underhållsarbeten

Byte av entréportar alternativt enbart låssystem.

Insamling av mat- och restavfall i nya utomhusbehållare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Team Redovisning AB t om augusti 2020 och fr om 1 september av Hugos Affärsbyrå AB. 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
Henrik Axelsson	
Curt Lindenbrandt	
Ronnie Vilonen	

Suppleanter

Karin Björklund
Catarina Söder

Revisor

Åhlberg & Partners AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020, förskjuten i tid p g a rådande Coronapandemi

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade men höjs i januari 2021 då en avgift för bredband debiteras varje lägenhet med 290 kr/månad

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 457 124 kr. Under året har föreningen amorterat 480 409 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter/nettomsättning	4 502	4 516	4 504	4 525
Årsavgift/kvm bostadsyta	735	735	735	735
Lån kvm/bostadsyta	3 832	3 911	4 003	4 096
Skuldkvot	5	5	5	6
Kassalikviditet (%)	72	342	297	240

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 830	0	685 000	1 165 529	296 180	2 333 539
Disposition av föregående års resultat:				296 180	-296 180	0
Avsättning yttre fond			685 000	-685 000		0
Årets resultat					608 220	608 220
Belopp vid årets utgång	186 830	0	1 370 000	776 709	608 220	2 941 759

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	776 709
årets vinst	608 220
	1 384 929

disponeras så att	
avsättning yttre fond enl underhållsplan	685 000
i ny räkning överföres	699 929
	1 384 929

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	4 502 367	4 516 206
Övriga rörelseintäkter		19 593	0
		4 521 960	4 516 206
Rörelsens kostnader	2, 3, 4, 5		
Underhålls-driftskostnader		-2 571 979	-2 770 877
Övriga externa kostnader		-130 796	-256 421
Personalkostnader	6	-139 472	-152 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 282	-656 606
		-3 499 529	-3 836 880
Rörelseresultat		1 022 431	679 326
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	14 116
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 976	150 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 187	-547 262
		-414 211	-383 146
Resultat efter finansiella poster		608 220	296 180
Resultat före skatt		608 220	296 180
Årets resultat		608 220	296 180

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 708 669	22 979 778
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 625	9 250
		23 713 294	22 989 028
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	956 894	0
Summa anläggningstillgångar		24 670 188	22 989 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 600	3 263
Förutbetalda kostnader		9 897	9 337
		22 497	12 600
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	737 918
<i>Kassa och bank</i>		2 495 438	3 211 909
Summa omsättningstillgångar		2 517 935	3 962 427
SUMMA TILLGÅNGAR		27 188 123	26 951 455

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		186 830	186 830
Fond för yttre underhåll		1 370 000	685 000
		1 556 830	871 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		776 709	1 165 529
Årets resultat		608 220	296 180
		1 384 929	1 461 709
Summa eget kapital		2 941 759	2 333 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 732 391	23 458 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 724 733	479 388
Leverantörsskulder		160 397	140 526
Aktuella skatteskulder		7 312	21 216
Övriga skulder		804	905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		620 727	517 736
Summa kortfristiga skulder		3 513 973	1 159 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 188 123	26 951 455

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, utträngs 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:

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-4 500 767	-4 510 656
Hysesintäkt övernattningslägenhet	-1 601	-5 500
Övriga ersättningar och intäkter	-19 593	0
	-4 521 961	-4 516 156

Not 2 Reparation- underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel: städ, material, förbrukning	2 371	1 868
Entrepr.kostn fastighetsskötsel	347 574	323 076
Underhåll av bostäder	9 880	9 302
Underhåll av gemensamma utrymmen	97 216	643 878
Underhåll av huskropp utvändigt	1 400	0
Underhåll av markytor, yttre miljö	286 043	21 775
	744 484	999 899

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Elavgifter	477 634	476 145
Fjärrvärme	643 869	667 622
Vatten	325 918	286 837
Sophämtning	142 506	138 404
	1 589 927	1 569 008

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	118 211	111 789
Fastighetsskatt	82 453	83 236
Övriga kostnader	36 905	6 945
	237 569	201 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier/material	7 617	350
Rep- underhåll inventarier	0	23 064
Traktor kostnader	412	424
Kontors-telefon-datakostnader	11 230	9 798
Ersättningar till revisor	10 000	8 000
Ekonomisk förvaltning	82 500	82 500
Konsulttjänster	645	115 626
Bankkostnader	3 886	3 707
Övriga externa kostnader	14 506	13 302
	130 796	256 771

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	118 350	119 033
	118 350	119 033
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 600	32 260
	18 600	32 260
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	136 950	151 293

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 107 448	41 107 448
Inköp	1 381 548	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 488 996	41 107 448
Ingående avskrivningar	-18 127 670	-17 478 827
Årets avskrivningar	-652 657	-648 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 780 327	-18 127 670
Utgående redovisat värde	23 708 669	22 979 778

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	801 279	814 904
Försäljningar/utrangeringar	-6 378	-13 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	794 901	801 279
Ingående avskrivningar	-792 029	-797 891
Försäljningar/utrangeringar	6 378	13 625
Årets avskrivningar	-4 625	-7 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-790 276	-792 029
Utgående redovisat värde	4 625	9 250

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,8	2021-02-01	1 460 899	1 480 379
Stadshypotek AB	1,8	2021-02-01	2 094 048	2 121 968
Stadshypotek AB	1,85	2027-09-30	3 297 008	3 405 008
Stadshypotek AB	1,74	2028-01-30	3 491 932	3 577 115
Stadshypotek AB	1,85	2027-09-30	5 750 000	5 810 000
Stadshypotek AB	1,81	2022-06-01	3 893 201	3 987 197
Stadshypotek AB	1,57	2022-10-30	3 470 036	3 555 866
			23 457 124	23 937 533
Kortfristig del av långfristig skuld			2 724 733	479 388

Av kortfristig del avser 2 240 137 kr lån med omsättning under 2021

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	956 894	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	956 894	
Utgående redovisat värde	956 894	

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

Ludvika den 22 mars 2021



Henrik Axelsson



Mikael Hjort
Ordförande



Inger Fändrik



Ronny Vilonen



Curth Lindenbrant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 7 april 2021.*

Åhlberg & Partners AB



Marcus Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Generatorn
Org.nr 783800-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Generatorn för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Generatorm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Leksand den 7 april 2021

Åhlberg & Partners AB


Marcus Persson
Auktoriserad revisor