Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden

Org nr 772000-0202

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Lägret 1 med totalt 25 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 1377 kvm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Brever	2 år	omval
Sekreterare	Kerstin Israelsson	1 år	
Kassör	Eva Eriksson	1 år	omval
Ledamot	Mattias Syversson	2 år	omval
Ersättare	Fredrik Nyman	1 år	omval
	David Claesson	1 år	omval
Kontaktperson	Kerstin Israelsson	1 år	omval
Lekmanna revisor	Siv Johnsrud	1 år	omval
Revisor	Sven-Inge Eriksson		
Valberedning	Märtha Dahlgren	1 år	
	Olle Elofsson	1 år	

Väsentliga händelser under året
Under året har 5 protokollförda styrelsemöten hållits.
Extra medlemsmöte: En dagordningspunkt på ordinarie årsmötet blev bordlagd. Det var angående ändring av arvoden till styrelsen. För nästkommande år gäller dessa arvoden:
Ordförande: 5 000 kr
Kassör: 4 000 kr
Sekreterare: 4 000 kr
Ledamot: 1 600 kr
Lekmanna revisor: 200 kr
Valberedning: 200 kr/person
Kontaktperson: 2 000 kr

Ingen lägenhet har bytt ägaren under 2019.

Medlemsinformation

Tre ägare hyr ut i andrahand, lägenhet nr 1 Anita Tronstad-Backman till Karin Abdelhamid. Lägenhet nr 2 Sandvall-Andresén till Christoffer Edvinsson lägenhet nr 4 Marie-Louise Andersson till Simon Mathiasson.

Per den 31/12 var samtliga carport-platser och parkeringsplatser uthyrda.

Reparationer och underhåll
Stavnäs Tak & Bygg har hand om vår fastighetsskötsel.
BRA lås har installerat nytt dörrpasseringssystem. Dörrarna öppnas via våra telefoner, föreningen står för telefonabonnemanget. Låsen har även bytts ut i tvättstuge avdelningen, fyra dörrar. Radonmätning har skett i sju lägenheter, varav två visade förhöjda värden. Den ena lägenheten fick öppna redan befintlig ventilation, som hade stängts. Den andra fick en extra ventilation i ett fönster. I oktober byttes en tvättmaskin ut då den gamla var uttjänt. I november var Sot & OVK, Arvika och rengjorde ventilations-systemet i hela huset.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	936	929	920	900
Resultat efter finansiella poster	17	-12	33	-773
Soliditet	28%	27%	27%	27%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	124 700	60 190	1 688 617	-12 419	1 861 088
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll		30 095	-30 095		–
Balanseras i ny räkning			-12 419	12 419	–
Årets resultat				16 950	16 950
Belopp vid årets utgång	124 700	90 285	1 646 103	16 950	1 878 038

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 663 053 disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	42 065
Balanseras i ny räkning	1 620 988
Summa	1 663 053

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019*	*2018*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		935 813	929 136
Övriga förvaltningsintäkter		–	100
Summa rörelseintäkter		935 813	929 236
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-514 076	-557 248
Personalkostnader	1	-75 745	-70 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 278	-223 092
Summa rörelsekostnader		-826 099	-850 885
Rörelseresultat		109 714	78 351
Finansiella poster			
Räntekostnader		-92 764	-90 770
Summa finansiella poster		-92 764	-90 770
Resultat efter finansiella poster		16 950	-12 419
Årets resultat		16 950	-12 419

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 370 328	6 254 992
Summa materiella anläggningstillgångar		6 370 328	6 254 992
Summa anläggningstillgångar		6 370 328	6 254 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		–	5 736
Övriga fordringar		1 248	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 497	9 199
Summa kortfristiga fordringar		10 745	14 935
Kassa och bank		347 168	535 876
Summa kassa och bank		347 168	535 876
Summa omsättningstillgångar		357 913	550 811
SUMMA TILLGÅNGAR		6 728 241	6 805 803

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 700	124 700
Fond för yttre underhåll		90 285	60 190
Summa bundet eget kapital		214 985	184 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 646 103	1 688 617
Årets resultat		16 950	-12 419
Summa fritt eget kapital		1 663 053	1 676 198
Summa eget kapital		1 878 038	1 861 088
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	4	4 562 500	4 687 500
Summa långfristiga skulder		4 562 500	4 687 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	4	125 000	125 000
Leverantörskulder		467	–
Skatteskulder		1 444	–
Medlemmarnas reparationsfond		1 050	1 050
Övriga korta skulder		10 454	8 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	149 288	122 387
Summa kortfristiga skulder		287 703	257 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 728 241	6 805 803

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter	40 år

Noter till resultaträkningen

Not 1 Personalkostnader	*2019*	*2018*
Styrelsearvode	21 200	13 800
Övriga anställda	37 094	39 594
Summa	58 294	53 394
Sociala kostnader	17 451	17 151
Summa personalkostnader	75 745	70 545

Not 2 Fastighetskostnader	*2019*	*2018*
Fastighetsförsäkring	15 363	16 366
Fastighetsskatt	25 239	18 057
Kabel-TV	32 410	31 718
Administration	35 473	31 627
Entreprenörer	51 025	49 913
Underhåll och reparationer	75 912	110 583
Drift och förbrukning	5 468	6 974
Vatten	68 927	70 840
El	27 724	29 211
Uppvärmning	153 156	167 603
Sophantering	18 845	19 716
Larm	4 534	4 640
Summa fastighetskostnader	514 076	557 248

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	8 923 686	8 923 686
Nytt passersystem	351 614	–
Utgående anskaffningsvärden	9 275 300	8 923 686
Ingående avskrivningar	-2 668 694	-2 445 602
Årets avskrivningar	-236 278	-223 092
Utgående avskrivningar	-2 904 972	-2 668 694
Redovisat värde	6 370 328	6 254 992
Taxeringsvärden, byggnader	6 200 000	4 742 000
Taxeringsvärden, mark	2 213 000	1 277 000
	8 413 000	6 019 000

Not 4 Fastighetslån	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	125 000	125 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	500 000	500 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	4 062 500	4 187 500
Summa fastighetslån	4 687 500	4 812 500

Långivare per bokslutsdagen	*Villkorsändringsdag*	*Skuldbelopp*	*Räntesats*
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	937 500	1,82%
Westra Wermlands Sparbank	2022-06-27	1 875 000	2,18%
Westra Wermlands Sparbank	2021-06-27	1 875 000	1,90%
Avgår nästa års amortering		-125 000	
		4 562 500	

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Förskottsbetalda hyror	69 452	74 183
Upplupna kostnader	79 836	48 204
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 288	122 387

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	5 868 000	5 868 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den 17 / 4 **2020**

Jonas Brever

Kerstin Israelsson

Eva Eriksson

Mattias Syversson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 / 4 2020

Sven-Inge Eriksson

Siv Johnsrud