

Årsredovisning för
Brf Fältmarskalken, Linköping
769613-4761

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fältmarskalken, Linköping, 769613-4761 får härmed avge årsredovisning för 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Pierre Gauffin

Ordinarie ledamöter

Anders Andersson, fastighet
Jens Eriksson, sekreterare
Giovanni Franco, information
Per-Ulf Thoreson, kassör

Suppleanter

Christer Ingmarsson, fastighet

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Förtroendevald revisor

Lars-Gunnar Åström

Valberedning

Stefan Engström, sammankallande
Joakim Gärdin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.
Föreningens handkassa har administrerats av Per-Ulf Thoreson.
Fastighetsskötseln har under året utförts av FF-Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits, inklusive konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa AB.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eldvakten 4
Adress: Kompanigatan 44, 46, 48, 50, 52 och 54
Byggår: 2008
Taxeringsvärde: 189 000 000 varav byggnadsvärde 127 000 000 kronor
Total boyta: 8 318 m²
Fastighetens areal: 5 254m²

Underhållsplanen

En underhållsbesiktning genomfördes senast 2015-06-08 som föranledde en reviderad underhållsplan. Föreningen gör avsättningar till underhållsfonden med 461 000 kr per år. Fram till 2028 så beräknas kostnaden för åtgärder vara ca 3 500 000 kr där den största delen är ett ev byte av aggregat för ventilationen till en kostnad av ca 830 000 kr. Detta beräknas göras år 2026.

Föreningen har fram till årsskiftet 2019-12-31 gjort avsättningar på sammanlagt 4 481 500 kr till underhållsplanen.

Årsavgiften

Ingen förändring av årsavgiften har skett under året.

Styrelsen fattade dock beslut om att rabattera juli månads avgift med 50%. Detta kunde göras tack vare den goda ekonomin och den överlikviditet som finns.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 24 stycken

3 rum och kök: 18 stycken

4 rum och kök: 35 stycken

5 rum och kök: 8 stycken

Parkeringsanläggning

P-platser i garage: 53 stycken varav 4 med laddaggregat och 1 motorcykelplats.

P-platser utomhus: 34 stycken varav 2 med laddaggregat och övriga med motorvärmearruttag.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Gräsmattan på innergården och utanför garaget har såtts om och har återfått sin grönska.

Fasaden vid garaget har rengjorts.

LED-belysning har installerats i samtliga hissar.

Nedre delen av väggarna i cykelförråden har målats för att märken från cykeldäck inte ska synas så mycket och för att ge ett trevligare intryck.

En hjärtstartare har upphandlats.

Försäljningar och snittpris

Under året har följande lägenheter sålts med tillhörande snittpris per kvm.

<i>Lgh</i>	<i>Vån</i>	<i>Yta</i>	<i>Rum</i>	<i>År</i>	<i>Pris</i>	<i>Kr/kvm</i>
B33	3	115	4	2 019	2 925 000	25 435
F52	5	67	2	2 019	2 110 000	31 493
A42	4	70	2	2 019	2 000 000	28 571
B61	6	138	4	2 019	4 100 000	29 710
C22	2	51	2	2 019	1 775 000	34 804
F23	2	89	3	2 019	2 775 000	31 180
E43	4	105	4	2 019	3 000 000	28 571
D21	2	102	4	2 019	3 050 000	29 902
A23	2	96	3	2 019	2 995 000	31 198

Utvecklingen sen föreningen bildades redovisas här

<i>ÅR</i>	<i>Antal</i>	<i>Medel kr/kvm</i>
NYPRIS	85	15 853 kr
2008	1	14 179 kr
2009	9	17 082 kr
2010	11	18 331 kr
2011	10	19 026 kr
2012	7	19 837 kr
2013	12	21 153 kr
2014	5	21 243 kr
2015	8	25 301 kr
2016	8	26 798 kr
2017	6	30 748 kr
2018	6	27 528 kr
2019	9	29 688 kr

Andrahandsuthyrning

Föreningen har en andrahandsuthyrning vilken avtalats 2019.

Övrigt

Ett misslyckat inbrottsförsök orsakade vissa brytskador på dörrar och lås till gemensamma utrymmen vilka åtgärdats som försäkringsärendet. En översyn av låsstrategin gjordes.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	6 166 784	5 935 200	6 180 145	6 136 571
Resultat efter finansiella poster	1 096 123	788 211	1 196 679	500 190
Soliditet, %	61,7	61,4	60,7	60,1
Balansomslutning	233 059 832	232 350 997	233 752 619	234 166 529
Årsavgift per kvm	667	638	667	696
Lån per kvm	10 603	10 653	10 942	11 112
Elkostnad per kvm	24	26	21	20
Värmekostnad per kvm	75	78	74	75
Vattenkostnad per kvm	17	16	17	17

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 540 000	3 689 250	-347 644	788 211
Resultat disp enligt stämmobeslut			788 211	-788 211
Fonddisp enl årsstämmobeslut		461 000	-461 000	
Årets resultat				1 096 123
Belopp vid årets slut	138 540 000	4 150 250	-20 433	1 096 123

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-20 433
Årets resultat	1 096 123
Totalt	1 075 690
Disponeras för	
motsvarande upprättad underhållsplan	461 000
extra avsättning fastighetsunderhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	604 690
Summa	1 075 690

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	6 166 784	5 935 200
Övriga rörelseintäkter		61 995	71 892
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 228 779	6 007 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 069 057	-2 228 860
Övriga externa kostnader		-117 025	-124 187
Personalkostnader	3	-168 009	-161 992
Avskrivningar		-1 604 795	-1 588 511
Summa rörelsekostnader		-3 958 886	-4 103 550
Rörelseresultat		2 269 893	1 903 542
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 770	-1 115 331
Summa finansiella poster		-1 173 770	-1 115 331
Resultat efter finansiella poster		1 096 123	788 211
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 096 123	788 211
Skatter			
Årets resultat		1 096 123	788 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	223 937 664	225 526 175
Inventarier, verktyg och installationer	5	146 551	162 835
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>224 084 215</u>	<u>225 689 010</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 084 215</u>	<u>225 689 010</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	13 504
Övriga fordringar		6 434	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 432	135 021
Summa kortfristiga fordringar		<u>147 866</u>	<u>148 867</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 835 617	1 835 617
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 835 617</u>	<u>1 835 617</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 992 134	4 677 503
Summa kassa och bank		<u>6 992 134</u>	<u>4 677 503</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 975 617</u>	<u>6 661 987</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>233 059 832</u>	<u>232 350 997</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 540 000	138 540 000
Fond fastighet underhåll		4 150 250	3 689 250
Summa bundet eget kapital		142 690 250	142 229 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 433	-347 644
Årets resultat		1 096 123	788 211
Summa fritt eget kapital		1 075 690	440 567
Summa eget kapital		143 765 940	142 669 817
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	87 787 575	88 197 575
Summa långfristiga skulder		87 787 575	88 197 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	410 000	410 000
Leverantörsskulder		194 635	203 908
Skatteskulder		63 299	60 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	838 383	809 270
Summa kortfristiga skulder		1 506 317	1 483 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 059 832	232 350 997

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner/inventarier	5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter p-plats	94 860	93 620
Hysesintäkter övriga objekt	-	2 760
Hyra garage	399 260	407 550
Årsavgifter bostäder	5 545 164	5 303 895
Kabel-TV	127 500	127 375
Summa	6 166 784	5 935 200

Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	170 760	165 600
Städning	104 652	98 554
Hiss-service	95 250	94 901
Reparation & Underhåll	290 171	239 278
Planteringar	10 857	6 073
El	195 524	219 555
Värme	626 873	645 556
Vatten	137 529	134 674
Sophantering	102 275	100 105
Snöröjning	-	2 288
Övriga driftskostnader	1 058	25 268
Försäkringspremie	89 207	82 566
Fastighetsskatt	60 180	113 603
Andel gem. anläggning	1 043	64 039
Kabel-TV	71 326	71 302
Förvaltningsarvode	93 768	90 936
Övr förvaltningskostnader	18 584	74 562
Summa	2 069 057	2 228 860

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	130 902	125 302
Summa	130 902	125 302
Sociala kostnader	37 107	36 690
Summa	168 009	161 992

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 168 000	236 168 000
	<u>236 168 000</u>	<u>236 168 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 641 825	-9 053 314
-Årets avskrivning enligt plan	-1 588 511	-1 588 511
	<u>-12 230 336</u>	<u>-10 641 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	223 937 664	225 526 175

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	162 835	-
-Nyanskaffningar	-	162 835
	<u>162 835</u>	<u>162 835</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 284	-
	<u>-16 284</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	146 551	162 835

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 2754254148	2021-10-25	1,21%	35 771 200	35 771 200
Swedbank Hypotek 2754254288	2022-01-25	1,68%	27 515 900	27 605 900
Swedbank Hypotek 2756350514	2020-10-23	1,12%	24 910 475	25 230 475
			<u>88 197 575</u>	<u>88 607 575</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			410 000	410 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			87 787 575	88 197 575
			<u>88 197 575</u>	<u>88 607 575</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	97 678 000	97 678 000
Summa ställda säkerheter	97 678 000	97 678 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	52 800	-
Upplupna sociala kostnader	15 100	-
Upplupna utgiftsräntor	167 299	173 013
Förutbetalda avgifter	462 369	416 108
Upplupna kostnader	122 815	202 149
Beräknat arvode revision	18 000	18 000
	838 383	809 270

Underskrifter

Linköping 2020-04-07



Pierre Gauffin
Styrelseordförande

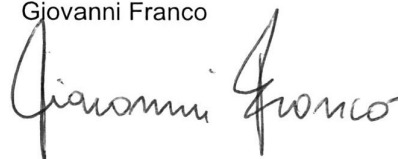


Anders Andersson



Jens Eriksson

Giovanni Franco



Per-Ulf Thoreson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-16



Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Lars-Gunnar Åström
Förtroendevald revisor