

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen ÄRLAN 9

769624-6235

Räkenskapsåret
2019-05-01 - 2020-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ÄRLAN 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 - 2020-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen ÄRLAN 9, Örebro Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2012-04-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade per 2012-04-30 ett flerbostadshus innehållande 5 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Förvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100% av aktierna i Passion Fastigheter 1 AB som ägde fastigheten. Efter förvärvet av bolaget överfördes fastigheten till Bostadsrättsföreningen genom ett s.k. koncerninternt förvärv.

Inflyttning i lägenheterna skedde 2012-11-01.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-11-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Per Winblad, ordförande	2020
Louise Olsson	2020
Hanna Garellick	2020
 <i>Styrelsesuppleanter</i>	
Bengt Holmberg	2020
Otto Lennartsson	2020
 <i>Revisor</i>	
Maria Hedlund	2020

MHE

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningens byggnad är belägen i Örebro Kommun och har beteckningen Ärlan 9.

Fastigheten har totalt 5 bostadslägenheter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen, vilken även innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring innehållande bostadsrättstillägg.

Lägenheter

4 st 2 rum och kök 59-83 kvm

1 st 3 rum och kök 76 kvm

Fastighetens totala boyta uppgår till 374 kvm.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB om fastighetsskötsel samt med Aspia AB om ekonomisk- och administrativ förvaltning.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett överskott om 22 056 kr (27 586 kr) före avsättning till den yttre underhållsfonden.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013-08-01 då de höjdes med 10%.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 750 kr/kvm. Ingen höjning har gjorts för föreningens parkeringsplatser.

Budget

Styrelsen planerar ej för någon avgiftshöjning under verksamhetsåret 2020/2021.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-04-12 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2012-08-29.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut fem medlemmar och samtliga lägenheter var upplåtna som bostadsrätt.

Under året har tre (inga) överlåtelse skett. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

mué

Flerårsöversikt (tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	300	296	294	294
Resultat efter finansiella poster	22	28	36	38
Eget kapital	6 832	6 810	6 783	6 747
Balansomslutning	9 533	9 531	9 518	9 503
Soliditet (%)	72	71	71	71
Kassalikviditet (%)	591	492	415	320
Totalt fastighetslån per kvm/boyta	7	7	7	7

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 665 000	1 992 636	70 967	-1 945 805	27 586	6 810 384
Disposition av föregående års resultat:			12 669	14 917	-27 586	0
Förskjutning mellan bundet- och fritt eget kapital		-14 201		14 201		0
Årets resultat					22 056	22 056
Belopp vid årets utgång	6 665 000	1 978 435	83 636	-1 916 687	22 056	6 832 440

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 916 687
årets vinst	22 056
	-1 894 631

behandlas så att

avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens ekonomiska plan	12 923
i ny räkning överföres	-1 907 554
	-1 894 631

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan med 12 923 kr ryms inom föreningens positiva kassaflöde, som under året uppgår till 66 190 kr.

Avsättning till underhållsfond sker med 35 kr/kvm.

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

luké

Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	300 009	295 853
Övriga rörelseintäkter		6 326	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		306 335	295 853
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-179 636	-172 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 233	-64 233
Summa rörelsekostnader		-243 869	-236 626
Rörelseresultat		62 466	59 227
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 410	-31 641
Summa finansiella poster		-40 410	-31 641
Resultat efter finansiella poster		22 056	27 586
Resultat före skatt		22 056	27 586
Årets resultat		22 056	27 586

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 948 847	9 013 080
Summa materiella anläggningstillgångar		8 948 847	9 013 080
Summa anläggningstillgångar		8 948 847	9 013 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 520	24 520
Övriga fordringar		36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	9 342	9 071
Summa kortfristiga fordringar		33 898	33 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		550 732	484 542
Summa kassa och bank		550 732	484 542
Summa omsättningstillgångar		584 630	518 168
SUMMA TILLGÅNGAR		9 533 477	9 531 248

MUE

Balansräkning

Not
1

2020-04-30

2019-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 665 000	6 665 000
Uppskrivningsfond	1 978 435	1 992 636
Fond för yttre underhåll	83 636	70 967
Summa bundet eget kapital	8 727 071	8 728 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 916 687	-1 945 805
Årets resultat	22 056	27 586
Summa fritt eget kapital	-1 894 631	-1 918 219
Summa eget kapital	6 832 440	6 810 384

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 602 125	2 615 625
Summa långfristiga skulder		2 602 125	2 615 625

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 500	13 500
Leverantörsskulder		22 080	22 589
Skatteskulder	9	14 030	13 570
Övriga skulder		0	6 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	49 302	49 254
Summa kortfristiga skulder		98 912	105 239

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 533 477

9 531 248

KYLE

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 056	27 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	64 233	64 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 289	91 819
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-272	-4 337
Förändring av leverantörsskulder		-509	8 264
Förändring av kortfristiga skulder		-5 818	-9 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 690	86 628
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-13 500	-13 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 500	-13 500
Årets kassaflöde		66 190	73 128
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		484 542	411 414
Likvida medel vid årets slut		550 732	484 542

24/5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde och gjorda uppskrivningar minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyrors fördelning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostader	280 440	280 440
Hysesintäkter parkeringsplatser	13 800	13 800
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	5 769	1 613
	300 009	295 853

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
El	-5 828	-5 602
Fjärrvärme	-44 303	-46 423
Vatten och avlopp	-11 716	-10 418
Avfallshantering	-5 366	-5 020
Fastighetsskötsel yttre	-46 151	-64 017
Kostnad för snöröjning	0	-6 105
TV-avgifter ComHem	-5 924	-5 790
Reparation och underhåll fastighet	-240	-1 534
Fastighetsförsäkringspremie	-10 214	-8 494
Fastighetsskatt/avgift	-7 145	-6 885
Arvode för revision	-11 875	8 000
Ekonomisk förvaltning	-28 613	-17 075
Bankkostnader	-2 261	-3 030
	-179 636	-172 393

myk

Not 4 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	7 294 559	7 294 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 294 559	7 294 559
Ingående avskrivningar	-274 115	-224 083
Årets avskrivningar	-50 032	-50 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 147	-274 115
Ingående uppskrivningar	2 070 441	2 070 441
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 070 441	2 070 441
Ingående nedskrivningar	-77 805	-63 604
Årets nedskrivningar	-14 201	-14 201
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 006	-77 805
Utgående redovisat värde	8 948 847	9 013 080
Taxeringsvärden byggnader	3 526 000	2 891 000
Taxeringsvärden mark	1 830 000	1 056 000
	5 356 000	3 947 000
Bokfört värde byggnader	6 007 082	6 071 315
Bokfört värde mark	2 941 765	2 941 765
	8 948 847	9 013 080

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetald försäkring	9 342	9 071
	9 342	9 071

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-04-30	2019-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 548 125	2 561 625
	2 548 125	2 561 625

14/10

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Swedbank Hypotek	1,525	Rörligt	1 265 625	1 279 125
Swedbank Hypotek	1,525	Rörligt	1 350 000	1 350 000
			2 615 625	2 629 125

Kortfristig del av långfristig skuld	13 500	13 500
--------------------------------------	--------	--------

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckning	5 080 000	5 080 000
	5 080 000	5 080 000

Not 9 Skatteskulder

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsskatt/avgift 2018-04-30	0	6 685
Fastighetsskatt/avgift 2019-04-30	6 885	6 885
Fastighetsskatt/avgift 2020-04-30	7 145	0
	14 030	13 570

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	262	214
Förutbetalda intäkter	49 040	49 040
	49 302	49 254

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-04-30	2019-04-30
Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar	64 233	64 233
	64 233	64 233

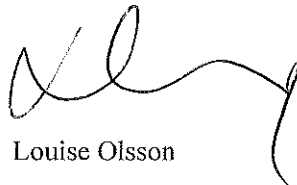
MHC

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2020-10-30



Per Winbladh
Ordförande



Louise Olsson



Hanna Garellick

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-12-08



Maria Hedlund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ÄRLAN 9, org.nr 769624-6235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ÄRLAN 9 för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30.

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 30 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

MKE

- 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 ÄRLAN 9 för (räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30 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.

WUE

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.

Örebro den 8 december 2020



Maria Hedlund
Auktoriserad revisor