

Årsredovisning för

Brf Egen Härd i Örebro

775000-0155



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Egen Härd i Örebro, 775000-0155 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Historik

Föreningens bostadshus uppfördes 1927-1929 på fyra fastigheter i centrala Örebro. En fastighet ligger utmed Hertig Karls Allé på Väster medan övriga finns på Öster, nära Oskarsparken, i kvarteret Råbocken. Föreningen bildades som bostadsförening 1924 och ombildades som bostadsrättsförening 1993. Föreningen fyller 100 år 2024 vilket gör oss till en av landets äldsta bostadsrättsföreningar.

Bostadsföreningen Egen härd var en ekonomisk förening där medlemmarna gemensamt finansierade och lät uppföra våra hus. Det var vanligt att bostadshus på tjugotalet uppfördes med hjälp av förmånliga statliga lån i städer med bostadsbrist. Örebro hade en kraftig befolkningsökning under 1900-talets början och staden växte i snabb takt med ny bebyggelse inom ramen för de stadsplaner som tagits fram under 1800-talets senare del. Stadsplanerna bebyggdes utifrån högt ställda arkitektoniska och estetiska ideal. Våra bostadshus är numera en del av innerstadens kvartersstruktur.

Stadsdelarna Öster och Väster präglas av det sena 1800-talets stadsplaneideal med ett stort inslag av parkmiljöer och grönska inom förträdgårdsmark och på innergårdar. Stadsplanerna präglas även av inslag av offentliga byggnader och platsbildningar i ett delvis oregelbundet kvartersmönster. De relativt stora kvarteren har ljusa innergårdar och en skalmässigt sammanhållen bebyggelse om tre våningar. Bebyggelsen på Öster och Väster är till stora delar uppförda i jugendstil och 20-talsklassicism. Stadsdelarna är idag mycket eftertraktade delar av innerstaden att bo och leva i.

Våra bostadshus är till det yttre i ett ursprungligt skick och är påtagligt en viktig del av innerstadens bebyggelse. Alla våra byggnader är blåklassade i Örebro kommuns kulturmiljöinventering utifrån att de har ett högt kulturvärde. Föreningens originalhandlingar från åren 1920 - 1940 förvaras hos Arkivcentrum i Örebro.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Länsstyrelsen i Örebro Län 1993-12-10. Föreningen ombildades då från Bostadsföreningen Örebro u.p.a. som varit verksam sedan 1924. I samband med ombildningen ändrades föreningens namn till Brf Egen Härd i Örebro.

Föreningen arbetar utifrån ett ideellt engagemang från enskilda medlemmar, styrelse och vicevärdar. Föreningen svarar för löpande skötsel och underhållsplanering samt beställer underhållsarbeten. Externa företag anlitas för ekonomisk förvaltning, gårdsskötsel och snöröjning. Det löpande underhållet och tillsynen av fastigheterna sker med hjälp av våra vicevärdar. Vicevärdarna har en viktig roll och funktionen har funnits sedan föreningen bildades. Föreningen verkar för våra medlemmars ekonomiska intressen och för att långsiktigt bibehålla och utveckla kvaliteterna i vårt boende. Föreningen har en ekonomi i balans och strävar efter en låg belåningsgrad.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen är ägare till fyra fastigheter inom vilka fem olika bostadsbyggnader är uppförda.

Råbocken 2 och 13 (Akensgatan - Rådmansgatan)

Råbocken 16 (Mogatan - Nygatan)

Maskrosen 15 (Tegelgatan - Hertig Karls Allé - Karlslundsgatan)

Byggnaderna är uppförda efter ritningar av lokala namnkunniga arkitekter vilka satt sitt avtryck genom ett större antal byggnader i Örebro och på andra håll i landet. Husen är uppförda i 20-talsklassicism med tidstypiska kvaliteter så som hög rumshöjd, stora fönsterytor och bevarade detaljer i fasader och

lägenheter. Gårdsmiljöerna har utvecklats från funktionsytor till grön- och vistelseytor för de boende. Den höga kvalitén i våra byggnader avspeglar sig i gedigna byggnadsmaterial så som tegel, trä och puts. Underhållet sker utifrån en hög ambitionsnivå och vi samarbetar endast med skickliga och välrenommerade entreprenörer.

I samtliga fastigheter finns källare med tvättstuga, förrådsutrymmen och hobbylokaler. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En av lägenheterna ägs av föreningen och hyrs ut till hyresgäst. En av bostadsrätterna i fastigheten Maskrosen 15 är en affärslokal.

Lägenhetsfördelning

Hyreshus 120 st. lägenheter.

Hyreshus 1 st. affärslokal.

Totalt antal bostadsrätter 121 st.

	<i>Råbocken 2-13</i>	<i>Råbocken 9-16</i>	<i>Maskrosen 15</i>	<i>Tot antal</i>
0-50	10	13	4	27
51-60	13	1	16	30
61-70	12	0	1	13
71-80	0	1	10	11
81-90	11	11	0	22
90-	1	11	6	18
Totalt 8 298, 5 m2	47	37	37	121

Den totala boytan enligt ovan fördelade på föreningens fastigheter

Råbocken 2-13 3 008,8 m2

Råbocken 9-16 2 661,3 m2

Maskrosen 15 2 628,4 m2

Parkeringsplatser

Råbocken 2-13 23 st.

Råbocken 9-16 3 st.

Maskrosen 15 32 st.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Fastighetsägarna MittNord AB för ekonomisk/administrativ förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Egeryds fastighetsförvaltning för extern fastighetsskötsel.

EKONOMI

Avgifter och hyror

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och fast avgift för telefoni.

Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 629 kr/kvm under 2020.

Vid överlåtelse och pantsättning tillfaller den administrativa avgiften föreningen.

Fastighetstaxering

Råbocken 2 m.fl. taxeringsvärde 45 600 000 kr mark 18 600 000 kr samt byggnad 27 000 000 kr.

Råbocken 16 taxeringsvärde 41 000 000 kr mark 16 600 000 kr samt byggnad 24 400 000 kr.

Maskrosen 15 taxeringsvärde 40 195 000 kr mark 15 524 000 kr (lokal mark 524 000 kr) byggnad 24 670 000 (lokal 1 071 000 kr).

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen och föreningen har också tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Lån, amortering och räntor

Föreningens fastigheter har inteckningar om totalt 25 567 750 kr.
Föreningens lån och räntor fördelar sig enligt nedan.

Lån	Ffdag	Lånebelopp	Ränta %
SEB 44998092	2021-10-28	6 385 000	0,49%
SEB 44998122	2022-10-28	6 385 000	0,54%
SEB 44998130	2025-10-28	6 385 000	0,92%
SEB 45107086	2023-11-28	3 470 000	0,63%
Totalt		22 625 000	

Räntekostnad, tkr

2020	2019	2018	2017	2016
529	374	301	314	330

Under året har samtliga lån flyttats över till ny långivare med väsentligt lägre räntenivåer.
I samband med detta löstes ett bundet lån i förtid, vilket fick till följd ökad räntekostnad under året.

Avskrivningar

Under 2020 har föreningen gjort avskrivningar på fastigheterna som motsvarar
1 % av byggnadernas anskaffningsvärde och 3 % av markanläggningarnas anskaffningsvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar och inventarier sker enligt plan mellan 5 - 10 år.

Kostnadsutveckling (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
El	120	179	190	155	152
VA	217	184	169	187	179
Värme	1 049	1 196	1 263	1 233	1 253
Renhållning	100	226	214	206	262
Snöröjning	36	131	112	59	75

Arvoden

Medlemmar utför arbete mot arvode alternativt handlar upp de tjänster som föreningen behöver.
Föreningen har 3 vice värdar.

Avgifterna

2019 höjdes avgifterna med 1 %.

2020 höjdes avgifterna med 1 % samt att parkeri 1 % Parkeringarna höjdes med 25 kr.

2021-01-01 gjordes en höjning på årsavgifterna med 1 % samt gjordes en justering av
parkeringsplatsernas avgift.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

STYRELSEN

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-16.

Under året har 11 protokollförda sammanträden hållits.

Aktuellt under året

23 överlåtelse godkända av styrelsen under året

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Genomfört långsiktigt underhåll under 2020

Byte av två dörrpartier Maskrosen 15. Ommålning av plåttak Råbocken 16. Rörarbeten till följd av vattenläcka och tilluftsventiler har installerats i två lägenheter Råbocken 2 och 13.

Kommande underhåll under 2021

Plåtslagning och fönsterrenovering Maskrosen 15. Ev installation av tilluftsventiler. Ev besiktning av avloppsstammar källargolv/gata.

Medlemsinformation

Nyinflyttade medlemmar får information från vicevärdarna. Främsta informationskällan är föreningens hemsida, www.egrannar.se/brfegenhardiorebro

Styrelsens medlemmar

Kristoffer Sjö, ordförande

Övriga ledamöter i styrelsen:

Christina Örnebjär, Birgitta Palmér, Börje Kvarnlöf, Alexander Asklöf, Christer Christensson och Jacob Lejonhufvud.

Suppleanter:

Kerstin Neander, Charlie Olsson och Karin Eriksson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma

Christer Christensson, Kerstin Neander, Karin Eriksson och Charlie Olsson.

Vicevärdarna deltar alltid på styrelsemöten; för Maskrosen 15, Kerstin Lindqvist, Råbocken 2-13 Agneta Bertilsson och för Råbocken 9-16 Kristina Klintenäs. Under 2020 slutade Agneta Bertilsson som vicevärd och Mats Frändå blev vicevärd för Råbocken 9-16. Kerstin Lindqvist kommer efter 20 år i föreningen att sluta som vicevärd, Marcus Holm kommer att ta över efter Kerstin han börjar i April 2021 och Kerstin slutar sista april 2021.

I valberedningen sitter; Lena Hansson, Isabelle Moreau, Karin Hellfeldt.

Föreningen har under året tecknats av ordförande Kristoffer Sjö samt Birgitta Palmér två i förening.

Extern revisor är Niclas Sandvall, auktoriserad revisor, från Grant Thornton.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	5 307 260	5 202 903	5 120 468	5 105 271
Resultat efter finansiella poster	1 042 485	-1 753 212	-1 616 391	-855 401
Soliditet, %	5	1	8	13

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-3 357 257
Summa balanserade vinstmedel	-3 357 257
årets resultat	1 042 485
Totalt	-2 314 772
disponeras för	
lanspråktagande av yttre reparationsfond	347 400
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna och underhållsplanen	-1 026 400
balanseras i ny räkning	-2 993 772

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser / Upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 864 600	864 999	-739 046	-1 753 212
Balansering av fg år resultat			-1 753 212	1 753 212
Avsättning yttre fond		1 730 000	-1 730 000	
lanspråkande yttre fond för utfört uh		-865 000	865 000	
Årets resultat				1 042 485
Vid årets slut	1 864 600	1 729 999	-3 357 258	1 042 485

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 307 260	5 202 903
Övriga rörelseintäkter		21 553	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 328 813	5 202 903
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 168 606	-6 009 820
Personalkostnader		-185 021	-185 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 869	-387 323
Summa rörelsekostnader		-3 757 496	-6 582 395
Rörelseresultat		1 571 317	-1 379 492
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 832	-373 720
Summa finansiella poster		-528 832	-373 720
Resultat efter finansiella poster		1 042 485	-1 753 212
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 042 485	-1 753 212
Skatter			
Årets resultat		1 042 485	-1 753 212

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	21 470 776	21 839 347
Inventarier, verktyg och installationer	4	184 245	138 937
Summa materiella anläggningstillgångar		21 655 021	21 978 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	5	202 426	202 426
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 426	202 426
Summa anläggningstillgångar		21 857 447	22 180 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 674	-
Övriga fordringar		54 320	32 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 586	196 393
Summa kortfristiga fordringar		239 580	229 032
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 618 445	1 513 973
Summa kassa och bank		2 618 445	1 513 973
Summa omsättningstillgångar		2 858 025	1 743 005
SUMMA TILLGÅNGAR		24 715 472	23 923 715

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		3 594 600	2 729 600
Summa bundet eget kapital		3 594 600	2 729 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 357 258	-739 046
Årets resultat		1 042 485	-1 753 212
Summa fritt eget kapital		-2 314 773	-2 492 258
Summa eget kapital		1 279 827	237 342
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 625 000	22 352 603
Summa långfristiga skulder		22 625 000	22 352 603
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 064	542 840
Skatteskulder		13 542	9 904
Övriga skulder		34 023	116 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 016	664 424
Summa kortfristiga skulder		810 645	1 333 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 715 472	23 923 715

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Andelar i samfälligheter	20
-Markanläggningar	33
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	4 851 790	4 810 330
Årsavgifter lokal	126 288	125 280
Hysesintäkter bostad	55 824	54 624
Hyra p-plats	185 860	151 017
Hyra förråd	3 916	3 060
Övriga intäkter	83 582	58 592
Summa	5 307 260	5 202 903

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 999 226	28 073 601
-Omklassificering		-74 375
	27 999 226	27 999 226
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 159 879	-5 791 308
-Årets avskrivning enligt plan	-368 571	-368 571
	-6 528 450	-6 159 879
Redovisat värde vid årets slut	21 470 776	21 839 347

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 198 367	1 121 543
-Nyanskaffningar	80 606	76 824
	<u>1 278 973</u>	<u>1 198 367</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 059 430	-1 040 678
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-35 298	-18 752
	<u>-1 094 728</u>	<u>-1 059 430</u>
Redovisat värde vid årets slut	184 245	138 937

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffnings värde	202 426	202 426
Utgående anskaffnings värde	<u>202 426</u>	<u>202 426</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut Övriga Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Villkorsändring	Räntesats	Skuldbelopp
SEB 44998092	2021-10-28	0,49%	6 385 000
SEB 44998122	2022-10-28	0,54%	6 385 000
SEB 44998130	2025-10-28	0,92%	6 385 000
SEB 45107086	2023-11-28	0,63%	<u>3 470 000</u>
			22 625 000
Avgår kortfristigdel långfristigskuld (Amortering)			-
Avgår kortfristigdel långfristigskuld (Omsättning lån)			<u>-6 385 000</u>
			16 240 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 567 750	25 335 750
Summa ställda säkerheter	25 567 750	25 335 750

Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Underskrifter

Örebro den ____/____ 2021

Kristoffer Sjöo
Styrelseordförande

Birgitta Palmér
Ledamot

Alexander Asklöf
Ledamot

Christina Ornebjär
Ledamot

Börje Kvarnlöf
Ledamot

Christer Christensson
Ledamot

Jacob Lejonhufvud
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den ____/____ 2021

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyHesxFO_-SyeHgsgFOu
Document	Slutlig Årsredovsning 2020 Brf Egen Härd.pdf
Pages	13
Sent by	Niclas Sandvall

Signing parties

Kristofer Sjöo	kristofer_sjoo@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Börje Kvarnlöf	borje.kvarnlof@lundinmining.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Birgitta Palmér	birpal23@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christer Kristensson	cchristensson@me.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jacob Leijonhufvud	jacobleijonhufvud@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christina Örnebjär	christina.ornebjar@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Alexander Asklöf	alex.asklov@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Niclas Sandvall	niclas.sandvall@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to kristofer_sjoo@hotmail.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to borje.kvarnlof@lundinmining.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to birpal23@gmail.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to cchristensson@me.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to jacobleijonhufvud@hotmail.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to alex.asklov@live.se

2021-05-12 08:51:31 CEST,

E-mail invitation sent to christina.ornebjar@gmail.com

2021-05-12 08:51:31 CEST,

Updated recipients Niclas Sandvall

2021-05-12 08:53:49 CEST,IP address: 88.131.44.131

Clicked invitation link Börje Kvarnlöf

Amazon CloudFront,2021-05-12 08:54:19 CEST,IP address: 194.17.208.94

Document signed by BÖRJE KVARNLÖF

Birth date: 17/10/1960,2021-05-12 09:01:15 CEST,

Clicked invitation link Kristofer Sjö

Amazon CloudFront,2021-05-12 11:24:49 CEST,IP address: 192.165.21.4

Document signed by KRISTOFER SJÖ

Birth date: 06/11/1979,2021-05-12 11:25:35 CEST,

Clicked invitation link Christer Kristensson

Amazon CloudFront,2021-05-12 12:18:41 CEST,IP address: 92.34.65.130

Document signed by CHRISTER KRISTENSSON

Birth date: 11/12/1967,2021-05-12 12:23:09 CEST,

Clicked invitation link Jacob Leijonhufvud

Amazon CloudFront,2021-05-12 12:33:45 CEST,IP address: 213.212.36.211

Document signed by Eric Jacob Carlsson Leijonhufvud

Birth date: 24/06/1970,2021-05-12 12:34:59 CEST,

Clicked invitation link Alexander Asklöf

Amazon CloudFront,2021-05-12 14:57:42 CEST,IP address: 90.129.211.189

Document signed by Ingemar Alexander Emanuel Asklöf

Birth date: 13/06/1992,2021-05-12 14:59:19 CEST,

Clicked invitation link Birgitta Palmér

Amazon CloudFront,2021-05-12 16:26:27 CEST,IP address: 92.34.40.180

Document signed by BIRGITTA PALMÉR

Birth date: 17/01/1963,2021-05-12 16:32:24 CEST,

Clicked invitation link Christina Örnebjär

Amazon CloudFront,2021-05-12 17:46:33 CEST,IP address: 194.103.203.250

Document signed by CHRISTINA ÖRNEBJÄR

Birth date: 01/03/1979,2021-05-12 17:49:14 CEST,

E-mail invitation sent to niclas.sandvall@se.gt.com

2021-05-12 17:49:15 CEST,

Clicked invitation link Niclas Sandvall

Amazon CloudFront,2021-05-12 18:00:54 CEST,IP address: 85.230.91.72

Document signed by NICLAS SANDVALL

Birth date: 28/07/1989,2021-05-12 18:01:35 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

