

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Järnet i Örebro

775000-1294

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järnet i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Verksamheten

Fastigheten Järnet 19 byggdes år 1944 och renoverades 1988 samt 2003-2004 samt 2016.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trappuppgångar med adress Venavägen 25 A, B och C, Örebro.

Föreningens 25 bostäder fördelar sig enligt följande:

8st	1rok	328,0m ²
13st	2rok	721,5m ²
3st	3rok	228,0m ²
<u>1st</u>	<u>4rok</u>	<u>96,5m²</u>
25st		1374,0m ²

Byggnaden är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar under 2020.
Föreningen har tecknat ett gemensamt bostadrättstillägg.

Stadseenligt fastighetsbesiktning har skett 2020-10-27.
Föreningen har underhållsplan.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Kjellstrands redovisningsbyrå AB.
Lokalvården har skötts av Städarn.
Fastighetsskötsel har skötts av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Örebro. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under 2020 har mindre reparationer gjorts på fastigheten..

Under 2021 planeras att renovera torkrummet, måla om soprummet samt byta golv på balkongerna åt gårdssidan.

Styrelseutbildning och annat deltagande

HSB Uppdraget, en tidning för HSB:s förtroendevalda, har utkommit med 4 nummer under året. Styrelsen har också erhållit löpande information från HSB Mälardalen.

Medlemsinformation

Löpande information har delats ut till medlemmarna vid behov.

Avgifter

De genomsnittliga årsavgifterna har uppgått till 602 kr per m².
Årsavgifterna höjdes med 2% 2020.

Från den 1 april 2020 har föreningen tecknat ett gruppavtal med Comhem avseende bredbandsanslutningen till en kostnad av 80 kr / månad och lägenhet.
I årsavgiften har till och med 31 mars 2020 ingått en TV-avgift till Comhem med 55 kr / månad.
Från och med 1 april 2020 redovisas den separat tillsammans med bredbandsavgiften.
Årsavgiften har därför minskats med 55 kr / månad.

Årsavgiftshöjning med 2 % kommer att ske from 2021-01-01.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-15. I stämman deltog 13 medlemmar varav 11 röstberättigade.
Stämman hölls utomhus i trädgården.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 41(43) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en.
Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande utseende:

Christina Wahlqvist	ordförande
Irene Eriksson	ledamot, studieorganisatör (tom 2020-05-20)
Jarl Simonsson	ledamot
Elisabeth Hagberg	ledamot, sekreterare
Lars Hagberg	ledamot
Rasmus Preinert	ledamot
Kjell Nyman	ledamot, utsedd av HSB Mälardalen

cc

ENG
bw

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är, Elisabeth Hagberg, Lars Hagberg samt Rasmus Preinert.

Styrelsen har hållit 9 st sammanträden

Firmatecknare har varit hela styrelsen eller Elisabeth Hagberg, Christina Wahlqvist och Jarl Simonsson två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Irene Sörling,

samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter i HSB Mälardalens stämma, Örebro

Christina Wahlqvist utsågs att representera föreningen på HSB Mälardalens stämma, som ersättare utsågs Irene Eriksson.

Valberedningen

Valberedningen har varit Hanna Pardeby (ordförande) och Sune Andersson.

Ekonomi

Framtida förändringar av årsavgifterna beräknas följa kostnadsutvecklingen och den avsättning som görs till fond för yttre underhåll.

Inom 5 - 10 år planeras det för ett stambyte i fastigheten.

Budget

Budgeten för 2021 är i balans. Föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. 



Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	880	833	808	757	739
Rörelseresultat	159	34	-36	59	181
Resultat efter finansiella poster	53	-72	-142	-48	39
Balansomslutning	5 311	5 300	5 410	5 545	5 800

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 915	819 391	9 555	-72 055	792 806
Disposition av föregående års resultat:			18 343	-48 343	-30 000
Ianspråktagande av medel		-120 398		120 398	0
Reservering till fond		30 000			30 000
Årets resultat				52 914	52 914
Belopp vid årets utgång	35 915	728 993	27 898	52 914	845 720

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 898
årets vinst	52 914
	80 812

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	55 000
Uttag från fond för yttre underhåll	-49 719
i ny räkning överföres	75 531
	80 812

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

cc

kon
Gdy

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	880 010	832 966
Övriga rörelseintäkter		3 229	0
		883 239	832 966
Fastighetskostnader			
Drift	2, 3	-466 599	-468 207
Underhåll		-49 719	-120 398
Fastighetsavgift		-35 725	-34 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 626	-175 942
		-724 669	-798 972
Rörelseresultat		158 570	33 994
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 656	-106 049
Resultat efter finansiella poster		52 914	-72 055
Resultat före skatt		52 914	-72 055
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		52 914	-72 055

bu
GMS

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar

5

4 555 031

4 727 657

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 309

1 628

Övriga fordringar

3 111

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 711

22 959

40 131

24 587

Kassa och bank

715 443

547 275

Summa omsättningstillgångar

755 574

571 862

SUMMA TILLGÅNGAR

5 310 605

5 299 519

bc

5/12/20

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		35 915	35 915
Fond för yttre underhåll		728 993	819 391
		764 908	855 306

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		27 898	9 555
Årets resultat		52 914	-72 055
		80 812	-62 500

Summa eget kapital

845 720 **792 806**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6, 7	4 287 500	4 302 500
-----------------------------	------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Leverantörsskulder		6 613	412
Aktuella skatteskulder		1 317	17
Övriga skulder		8 418	30 741
Fond för inre underhåll		24 583	24 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	121 454	133 460
Summa kortfristiga skulder		177 385	204 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 310 605

5 299 519

ac

Klys bu

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2,83%
Markanläggningar	5%
Miljöhus	2%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. 



Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	-830 181	-826 764
Överlåtelseavgifter	-6 604	-5 737
Administrationsavgifter andrahandsuthyrning	-4 750	-465
Uthyrning av lokal	-8 100	0
Intäkter TV / Bredband	-30 375	
	-880 010	-832 966

Not 2 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	54 819	41 646
El	28 828	34 801
Uppvärmning	153 516	181 147
Vatten	39 579	35 383
Sophämtning	38 460	37 111
Övriga avgifter	54 780	39 795
Förvaltningskostnader	95 416	96 951
Övrigt	1 201	1 373
	466 599	468 207

Not 3 Arvoden, löner andra ersättningar och soc avgifter

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	26 643	31 210
Revisionsarvode	0	2 284
Löner till förtroende valda och övriga ersättningar	12 675	15 300
Arbetsgivaravgifter	9 930	12 091
	49 248	60 885
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	49 248	60 885

Utbetalda löner till förtroendevalda består av ersättning för administrativa tjänster, skötsel av trädgården samt diverse arbeten på föreningens fastighet. Inga anställda finns. *cc*

Ejlb

Not 4 Skatt på årets resultat

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas de verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Not 5 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 215 599	6 215 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 215 599	6 215 599
Ingående avskrivningar	-1 487 942	-1 312 000
Årets avskrivningar	-172 626	-175 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 660 568	-1 487 942
Utgående redovisat värde	4 555 031	4 727 657
Markanläggning		
Bokfört värde på markanläggningen, ingår i byggnader	37 639	41 560
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	18 200 000	18 200 000
Bokfört värde byggnader	4 541 673	4 714 299
Bokfört värde mark	13 358	13 358
	4 555 031	4 727 657

cc

Kdgb

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Länsförsäkringar Bergslagen	2,45	2023-06-30	4 302 500	4 317 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 000	-15 000
			4 287 500	4 302 500
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4.227.500 kronor om 5 år.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	4 370 000	4 370 000
	4 370 000	4 370 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	17 569	17 630
El	2 870	5 545
Värme	24 026	26 579
Administration årsbokslut	9 000	4 450
Revisionsarvode BoRevision AB	12 000	12 000
Förskottsbetalda månadsavgifter	53 060	62 967
Sophämtning	1 373	1 176
Städning	1 556	3 113
	121 454	133 460

cc

G. Myrén

Örebro den 31 mars 2021


Christina Wahlqvist
Ordförande


Jarl Simonsson

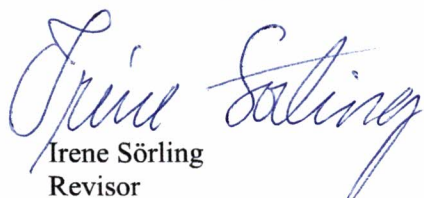

Kjell Nyman


Lars Hagberg


Elisabeth Hagberg


Rasmus Preinert

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2021


Irene Sörling
Revisor
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision AB/Av HSB Riksf. utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järnet i Örebro, org.nr. 775000-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnet i Örebro 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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

cc

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järmet i Örebro för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Örebro den 8 / 4 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Irene Sörling
Av föreningen vald revisor