

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Järnet i Örebro
775000-1294
Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järnet i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Byggnaden är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar under 2019.
Föreningen har tecknat ett gemensamt bostadrättstillägg.

Stadgeenligt fastighetsbesiktning har skett 2019-11-29.
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 2019 har avfuktaren i torkrummet bytts ut. Under våren inträffade en vattenläcka i trottoaren utanför fastighetens fasad.
Under 2020 finns inga större renoveringar eller åtgärder inplanerade.

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 Mälardalarna (HSB Mälardalen och HSB Dalarna fusionerades under 2019 och heter numera HSB Mälardalarna).

Medlemsinformation

Löpande information har delats ut till medlemmarna vid behov.

Avgifter

De genomsnittliga årsavgifterna har uppgått till 602 kr per m².
Årsavgifterna höjdes med 5 % 2019

Årsavgiftshöjning med 2 % kommer att ske from 2020-01-01.

Från 2020-04-01 kommer föreningen att ta ut en avgift med 80 kr/ månad för tillhandahållande av bredband.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. I stämman deltog 11 medlemmar.
Stämman hölls i föreningens egna lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 43(30) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en.
Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande utseende:

Christina Wahlqvist	ordförande
Irene Eriksson	ledamot, studieorganisatör
Jarl Simonsson	ledamot
Elisabeth Hagberg	ledamot, sekreterare
Lars Hagberg	ledamot
Ville Ericsson	ledamot
Rasmus Preinert	ledamot
Kjell Nyman	ledamot, utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är, ordförande Christina Wahlqvist, ledamöterna Irene 

Eriksson, Jarl Simonsson.

Styrelsen har hållit 9 st sammanträden
Firmatecknare har varit hela styrelsen eller 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 2020 är i balans. Föreningen har tackning för sitt fonderingsbehov för framtida
underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. 

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	833	808	757	739	728
Rörelseresultat	34	-36	59	181	124
Resultat efter finansiella poster	-72	-142	-48	39	79
Balansomslutning	5 300	5 412	5 546	5 802	2 814

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 915	946 058	25 152	-142 264	864 861
Disposition av föregående års resultat:			-15 597	142 264	126 667
Ianspråktagande av medel		-156 667			-156 667
Reservering till fond		30 000			30 000
Årets resultat				-72 055	-72 055
Belopp vid årets utgång	35 915	819 391	9 555	-72 055	792 806

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	9 555
årets förlust	-72 055
	-62 500

behandlas så att	
Ianspråktagande av medel för yttre fond motsvarande årets kostnad	-120 398
Reservering till fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	27 898
	-62 500

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

cc

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	832 966 832 966	807 993 807 993
Fastighetskostnader			
Drift	2, 3	-468 207	-478 352
Underhåll		-120 398	-156 667
Fastighetsavgift		-34 425	-32 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 942	-175 942
		-798 972	-843 836
Rörelseresultat		33 994	-35 843
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 049	-106 421
Resultat efter finansiella poster		-72 055	-142 264
Resultat före skatt		-72 055	-142 264
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		-72 055	-142 264

cc

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar

5

4 727 657

4 903 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 628

5 314

Aktuella skattefordringar

0

1 533

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 959

0

24 587

6 847

Kassa och bank

547 275

501 067

Summa omsättningstillgångar

571 862

507 914

SUMMA TILLGÅNGAR

5 299 519

5 411 513

cc

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 915	35 915
Fond för yttre underhåll		819 391	946 058
		855 306	981 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 555	25 152
Årets resultat		-72 055	-142 264
		-62 500	-117 112
Summa eget kapital		792 806	864 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	4 302 500	4 317 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Leverantörsskulder		412	0
Aktuella skatteskulder		17	0
Övriga skulder		30 741	0
Fond för inre underhåll		24 583	24 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	133 460	189 569
Summa kortfristiga skulder		204 213	229 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 299 519	5 411 513

ce

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, utträddas 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.

cc

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	-826 764	-787 380
Överlåtelseavgifter	-5 737	0
Administrationsavgifter andrahandsuthyrning	-465	-7 750
Övriga intäkter	0	-12 863
	-832 966	-807 993

Not 2 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	41 646	52 680
El	34 801	29 793
Uppvärmning	181 147	201 620
Vatten	35 383	23 495
Sophämtning	37 111	36 604
Övriga avgifter	39 795	39 225
Förvaltningskostnader	96 951	91 323
Övrigt	1 373	3 612
	468 207	478 352

Not 3 Arvoden, löner andra ersättningar och soc avgifter

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	31 210	26 595
Revisionsarvode	2 284	2 216
Löner till förtroende valda och övriga ersättningar	15 300	12 975
Arbetsgivaravgifter	12 091	11 803
	60 885	53 589
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 885	53 589

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

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 215 599	6 215 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 215 599	6 215 599
Ingående avskrivningar	-1 312 000	-1 136 058
Årets avskrivningar	-175 942	-175 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 487 942	-1 312 000
Utgående redovisat värde	4 727 657	4 903 599
Markanläggning		
Bokfört värde på markanläggningen, ingår i byggnader	41 560	45 481
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	3 740 000
	18 200 000	13 340 000
Bokfört värde byggnader	4 714 299	4 890 241
Bokfört värde mark	13 358	13 358
	4 727 657	4 903 599

cc

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar Bergslagen	2,45	2023-06-30	4 317 500	4 332 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 000	-15 000
			4 302 500	4 317 500
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4.242.500 kronor om 5 år.

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	0	41 786
Upplupna arbetsgivaravgifter arvoden	0	11 803
Räntor	17 630	17 691
El	5 545	3 112
Värme	26 579	48 418
Administration årsbokslut	4 450	4 137
Revisionsarvode BoRevision AB	12 000	12 000
Förskottsbetalda månadsavgifter	62 967	48 236
Sophämtning	1 176	830
Städning	3 113	1 556
	133 460	189 569

cc

Örebro den 4 mars 2020


Christina Wahlqvist
Ordförande


Ville Ericsson


Irene Eriksson


Jarl Simonsson


Kjell Nyman

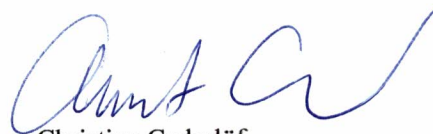

Lars Hagberg


Elisabeth Hagberg


Rasmus Preinert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09


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 2019.

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 2019 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. Revisorenas 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. Risker 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.



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 Järnet i Örebro för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn 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 revisorn 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 revisorn 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 9/3 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Irene Sörling
Av föreningen vald revisor