

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stiftet 14

769612-2030

Räkenskapsåret

2020 

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stiftet 14 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2020-06-29 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till stämman</i>
Anders Hemström, ordförande	2021
Ida Lindberg	2021
Enar Nilsson	2021
Eva Heurling	2021

Styrelsesuppleanter

Ulf Hultberg	2021
Ella Johansson	2021

Därefter har på styrelsemöte 2020-11-19, valts nedan styrelsesammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till stämman</i>
Eva Heurling, ordförande	2021
Ella Johansson	2021
Ida Lindberg	2021
Enar Nilsson	2021

Styrelsesuppleanter

Ulf Hultberg	2021
--------------	------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos if Skadeförsäkringar.

Revisor

Joakim Hermansson



Valberedning

Gunilla Holmgren och Lena Hultberg

Fastighets och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stiftet 14 i Örebro Kommun. Fastigheten har 18 lägenheter och 5 övernattningslokaler. Övernattningslokaler hyr föreningen ut på lokallhyreskontrakt. Fastighetens totala bostadsyta är 1 195 kvm och lokalyta är 128 kvm.

En lägenhet på Schantzgatan 5 är fortfarande i föreningens ägo och hyrs ut på marknadsmässiga villkor.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett överskott på 154 914 kr (fg.år 115 404 kr). Reparation och underhåll av föreningens fastighet uppgår till 199 949 kr (fg.år 199 147 kr) som kostnadsförts i sin helhet.

Under det gångna året har hyreslägenheten på Schantzgatan 5 renoverats, och installation av elmätare för IMD-el har utförts.

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-03-02. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2005-05-03.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 27 medlemmar.

Av föreningens 18 lägenheter var vid årets utgång 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet som hyresrätt. Under året har 0 (2) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1,0% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 130	1 105	1 117	1 116
Resultat efter finansiella poster	155	115	26	19
Balansomslutning	15 707	15 682	15 750	15 887
Eget kapital	6 971	6 816	6 701	6 675
Soliditet (%)	44	43	43	42
Kassalikviditet (%)	241	213	182	171
Skuldränta (%)	1	2	2	2
Lån per kvadratmeter boyta	6,92	7,03	7,13	7,24

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. 

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 099 125	1 469 928	1 131 554	115 404	6 816 011
Disposition av föregående års resultat:			115 404	-115 404	0
Avsatt till yttre underhållsfond		420 000	-420 000		0
Årets resultat				154 914	154 914
Belopp vid årets utgång	4 099 125	1 889 928	826 958	154 914	6 970 925

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	826 958
årets vinst	154 914
	981 872
disponeras så att	
avsättes till underhållsfond enligt underhållsplan	420 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 000
i ny räkning överföres	611 872
	981 872

Föreningens resultat visar på ett överskott för 2020 på 154 914 kr och föreningens kassaflöde visar på 127 572 kr.

Styrelsen föreslår en avsättning till underhållsfond på 420 000 kr vilket överstiger årets resultat och kassaflöde. Årets avsättning är en överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital i sin helhet.

Avsättning till underhållsfond sker med 351 kr/kvm. *dh*

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 129 592	1 105 030
Summa rörelseintäkter		1 129 592	1 105 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-616 440	-598 795
Övriga externa kostnader	4	-62 802	-69 516
Personalkostnader	5	-29 546	-30 620
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 155	-147 506
Summa rörelsekostnader		-852 943	-846 437
Rörelseresultat		276 649	258 593
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 735	-143 189
Summa finansiella poster		-121 735	-143 189
Resultat efter finansiella poster		154 914	115 404
Resultat före skatt		154 914	115 404
Årets resultat		154 914	115 404



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	14 266 572	14 409 283
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 105	4 549
Summa materiella anläggningstillgångar		14 269 677	14 413 832

Summa anläggningstillgångar

14 269 677

14 413 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		247 392	208 572
Övriga fordringar		2 061	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9 719	8 759
Summa kortfristiga fordringar		259 172	217 339

Kassa och bank

Kassa och bank		1 178 566	1 050 994
Summa kassa och bank		1 178 566	1 050 994
Summa omsättningstillgångar		1 437 738	1 268 333

SUMMA TILLGÅNGAR

15 707 415

15 682 165 

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 099 125

4 099 125

Fond för yttre underhåll

1 889 928

1 469 928

Summa bundet eget kapital

5 989 053

5 569 053

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

826 958

1 131 554

Årets resultat

154 914

115 404

Summa fritt eget kapital

981 872

1 246 958

Summa eget kapital

6 970 925

6 816 011

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 10, 11

8 139 300

8 267 300

Summa långfristiga skulder

8 139 300

8 267 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 10

128 000

128 000

Leverantörsskulder

46 067

54 493

Skatteskulder

12

87 038

81 662

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

336 085

334 699

Summa kortfristiga skulder

597 190

598 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 707 415

15 682 165 

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		154 914	115 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	144 155	147 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		299 069	262 910
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-38 820	-1 804
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 956	19 735
Förändring av leverantörsskulder		-8 426	10 706
Förändring av kortfristiga skulder		6 705	-65 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten		255 572	225 999
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-128 000	-128 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-128 000	-128 000
Årets kassaflöde		127 572	97 999
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 050 994	952 995
Likvida medel vid årets slut		1 178 566	1 050 994

44

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 minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fiberinstallation i fastighet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-7 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Lån per kvadratmeter bostadsyta

Totala lån i procent av total bostadsyta. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	925 527	927 888
Hyror lokaler	182 989	152 956
Hyror garage och parkeringsplatser	20 400	20 000
Övriga intäkter	676	4 186
	1 129 592	1 105 030

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Elkostnader	-46 675	-42 372
Uppvärmning	-159 999	-172 562
Vatten och avlopp	-33 069	-30 903
Städ och renhållning	-38 437	-37 576
Hisskostnader	-19 743	-26 837
Reparation och underhåll	-149 949	-199 147
Reparation och underhåll ur fond	-50 000	0
Fastighetsskatt/-avgift	-44 117	-42 921
Fastighetsförsäkringspremier	-28 198	-37 259
Kabel-TV	-7 984	-7 894
Förbrukningsmaterial/-inventarier	-357	0
Övriga kostnader	-37 912	-1 324
	-616 440	-598 795

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga externa kostnader		
Bankkostnader	-2 850	-2 650
Ekonomisk förvaltning	-39 456	-46 236
Kostnad för revision	-9 188	-9 062
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	-4 157	0
Konsultarvode	0	-5 844
Övriga externa kostnader	-7 151	-5 724
	-62 802	-69 516

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och arvode till bovärd	-24 000	-23 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	-5 546	-7 320
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-29 546	-30 620

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 338 140	16 338 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 338 140	16 338 140
Ingående avskrivningar	-1 928 857	-1 786 146
Årets avskrivningar	-142 711	-142 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 071 568	-1 928 857
Utgående redovisat värde	14 266 572	14 409 283
Taxeringsvärden byggnader	12 192 000	12 192 000
Taxeringsvärden mark	6 333 000	6 333 000
	18 525 000	18 525 000
Bokfört värde byggnader	11 708 515	11 851 226
Bokfört värde mark	2 558 057	2 558 057
	14 266 572	14 409 283

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 445 100	9 445 100
	9 445 100	9 445 100

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 246	51 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 246	51 246
Ingående avskrivningar	-46 697	-41 902
Årets avskrivningar	-1 444	-4 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 141	-46 697
Utgående redovisat värde	3 105	4 549

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	9 719	8 759
	9 719	8 759

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,78	2022-09-23	2 857 000	2 857 000
Swedbank Hypotek	0,970	2024-08-23	2 856 000	2 856 000
Swedbank Hypotek	1,465	rörligt	1 754 300	1 882 300
Swedbank Hypotek	1,565	rörligt	800 000	800 000
			8 267 300	8 395 300
Kortfristig del av långfristig skuld			128 000	128 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 627 300	7 755 300
	7 627 300	7 755 300

Not 12 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld fastighetsskatt inkomstår 2018	0	38 741
Skatteskuld fastighetsskatt inkomstår 2019	42 921	42 921
Skatteskuld fastighetsskatt inkomstår 2020	44 117	0
	87 038	81 662

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 031	21 164
Övriga upplupna kostnader	31 539	30 620
Förutbetalda intäkter	283 515	282 915
	336 085	334 699

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	144 155	147 506
	144 155	147 506

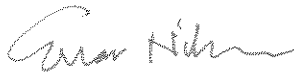
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2021-05-27

Eva Heurling
Ordförande



Enar Nilsson



Ida Lindberg



Ella Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-17



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stiftet 14
Org.nr 769612-2030

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stiftet 14 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stiftet 14 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro 2021-06-17



Joakim Hermansson
Revisor