

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstlagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Sälgen 14 i Örebro som byggdes år 1945. Större renoveringar har gjorts mellan åren 1995-1999 samt 2008-2013.

På fastigheten finns fyra bostadshus i 3 våningar med adress Hertig Karls Allé 60-66, Örebro.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st 2 r o k 43,0 m²
19 st 2 r o k 56,0 m²
5 st 3 r o k 56,0 m²

Lägenhetsyta: 2 376,0 m²

Inom föreningen finns 45 (44) p-platser inklusive 3 gästparkeringar samt 9 lokaler.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-11-18.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen, felanmälan och gräsklippning har utförts i egen regi. Lokalvården har utförts av Bernhardson städ AB och Buskhaga Hemservice. Snöröjning har skötts av Egeryds.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stammar/elledningar lgh	1996
Fönster	1998
Tak	1999
Ventilation	2008
Byte avloppsledningar	2013
Byte dörrar	2019

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro
Org.nr. 775000-2342

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 (67) medlemmar. Under året har 9 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Camilla Hamrelius	ordförande
Emma Roos	ledamot
Erik Johnsson	ledamot
Marcus Svensson	ledamot
Sofia Sibra	ledamot
Tobias Bergström	suppleant
Joanna Gatehouse	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Emma Roos och Erik Johnsson samt suppleanterna Tobias Bergström och Joanna Gatehouse.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ann Frankenberg.

Revisor

Revisor har varit Louise Fritiofsson med Carina Nordström-Sköld som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Forsblom och Britt-Marie Martinsson med Agneta Forsblom som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-01 i föreningslokalen på Hertig Karls Allé 60. På stämman deltog 8 (7) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll utförts: montering av mekaniska frånluftsfläktar (20 st) på samtliga skorstenar hus 60-66. Koncentrationen har legat på att få ordning på radonet (frånluftsfläktarna + radonmätning).

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehov utifrån underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 250 000 kronor.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: OVK, energideklaration, underhåll bilplatser och källartrappor/räcken, underhåll tak, hamling träd.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 156 914 kr. Under året har föreningen amorterat 385 056 kr. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån på 700 000 kr för att bekosta frånluftsventilationen. Styrelsen har beslutat att minska räntekostnaderna genom att amortera av lån.

Under året har två lån satts om, ny ränta 0,93 % på båda lånen. Föreningen har ett lån som ska sättas om under 2021.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 2 % inför 2020. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 681 kr per kvm. Styrelsen räknar inte med några stora avgiftsförändringar med förbehåll för vad som händer beträffande förvaltning och leverantörer som föreningen är beroende av och hur mycket som kan skötas av föreningens medlemmar och dess styrelse.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit information via 3 stycken informationsblad, utskick samt hemsidan www.brfsf.se

Föreningens vicevärd nås via ac.fberg@gmail.com

Föreningen har anordnat en lövkrattardag i november.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 734	1 660	1 752	1 523	1 520
Resultat efter finansiella poster tkr	402	147	56	-200	99
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	23%	23%	22%	23%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	681	668	668	596	596
Bankskuld kr/m ²	2 170	2 038	1 756	1 793	1 956
Räntekostnader kr/m ²	26	24	22	27	36
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	15%	14%	16%	17%	18%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	105	105	105	25	25

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	906 063	403 205	147 500
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				147 500	-147 500
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-5 525	5 525	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					401 837
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 150 538	306 229	401 837

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	550 704
Disponerat ur UH-fonden	5 525
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	401 837
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	708 066

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	708 066
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 150 538 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 157 362 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 734 474	1 660 275
Summa rörelseintäkter		1 734 474	1 660 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-956 909	-1 107 177
Planerat underhåll	Not 4	-5 525	-30 085
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 641	-142 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-175 907	-175 907
Summa rörelsekostnader		-1 271 982	-1 455 884
Rörelseresultat		462 493	204 392
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	72	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-60 728	-56 902
Summa finansiella poster		-60 656	-56 892
Årets resultat		401 837	147 500
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-250 000
Disposition underhållsfond		5 525	30 085
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-244 475	-219 915
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		157 362	-72 415

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9

5 473 882

5 649 789

Inventarier

Not 10

0

0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11

820 188

44 000

6 294 070

5 693 789

Summa anläggningstillgångar

6 294 070

5 693 789

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12

3 955

0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 312 686

1 144 875

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

145 870

127 770

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 495

24 795

1 490 006

1 297 441

Summa omsättningstillgångar

1 490 006

1 297 441

Summa tillgångar**7 784 076****6 991 230**

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	46 874	46 874
Upplåtelseavgifter	85 106	85 106
Underhållsfond	1 150 538	906 063
	<u>1 282 517</u>	<u>1 038 042</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	306 229	403 205
Årets resultat	401 837	147 500
	<u>708 066</u>	<u>550 704</u>
Summa eget kapital	<u>1 990 583</u>	<u>1 588 746</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>3 765 190</u>	<u>3 340 626</u>
	<u>3 765 190</u>	<u>3 340 626</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 391 724	1 501 344
Leverantörsskulder	81 598	91 515
Fond för inre underhåll	263 119	241 126
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 077	1 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>290 785</u>	<u>226 829</u>
	<u>2 028 303</u>	<u>2 061 857</u>
Summa skulder	<u>5 793 493</u>	<u>5 402 483</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 784 076</u>	<u>6 991 230</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	401 837	147 500
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	175 907	175 907
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	577 744	323 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 755	-2 285
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	76 065	27 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	629 054	348 732
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-776 188	-732 684
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-776 188	-732 684
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	314 944	669 694
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	314 944	669 694
Årets kassaflöde	167 810	285 742
Likvida medel vid årets början	1 144 875	859 133
Likvida medel vid årets slut	1 312 686	1 144 875

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,68 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 617 696	1 586 112
Hyror	142 140	105 900
Övriga intäkter	16 930	12 205
Bruttoomsättning	1 776 766	1 704 217
Hyresrabatter och övriga avdrag	-240	-60
Hyresbortfall	-6 400	-8 230
Avsatt till inre fond	-35 652	-35 652
	1 734 474	1 660 275
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	70 050	160 052
Reparationer	24 936	64 893
El	36 308	44 620
Uppvärmning	438 266	455 227
Vatten	76 605	65 168
Sophämtning	53 391	50 538
Övriga avgifter	104 607	38 624
Förvaltningskostnader	71 691	75 098
Fastighetsavgift	69 952	67 456
Övriga driftskostnader	11 104	85 502
	956 909	1 107 177
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	5 525	30 085
	5 525	30 085
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	46 600
Vicevärdsarvode	24 525	19 200
Övriga arvoden	31 025	2 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 902	45 013
Sociala kostnader	24 544	27 477
	132 296	142 290
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	1 345	425
	1 345	425
	133 641	142 715
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	175 907	175 907
	175 907	175 907
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	72	10
	72	10
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	60 608	56 838
Övriga finansiella kostnader	120	64
	60 728	56 902

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 283 501	9 594 817
Årets nyanskaffning	0	688 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 283 501	10 283 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 633 712	-4 457 805
Årets avskrivningar	-175 907	-175 907
Utgående avskrivningar	-4 809 619	-4 633 712
Bokfört värde	5 473 882	5 649 789
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	136 000	136 000
	19 136 000	19 136 000
Mark - bostäder hyreshus	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	0	0
	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde totalt	34 536 000	34 536 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	267 885	267 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 885	267 885
Ingående avskrivningar	-267 885	-267 885
Utgående avskrivningar	-267 885	-267 885
Bokfört värde	0	0
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	820 188	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 188	44 000

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 955	0
	3 955	0

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	5 150	44 788
Skattekonto	138 320	82 982
Övriga fordringar	2 400	0
	145 870	127 770

Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	906 063	403 205	147 500
Omföring av årets resultat enligt årstämma				147 500	-147 500
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-5 525	5 525	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					401 837
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 150 538	306 229	401 837

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	243867	1,15%	2021-09-01	1 275 724	14 056
Stadshypotek AB	350618	1,44%	2024-03-01	517 902	0
Stadshypotek AB	379084	1,15%	2023-07-30	760 000	0
Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	807 000	40 000
Stadshypotek AB	446978	0,93%	2025-09-01	617 812	34 000
Stadshypotek AB	446979	0,93%	2025-09-01	478 476	28 000
Stadshypotek AB	453030	0,73%	2024-09-30	700 000	14 000
				5 156 914	130 056

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 765 190**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 4 506 634

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	5 813 000	5 813 000
Summa ställda säkerheter	5 813 000	5 813 000

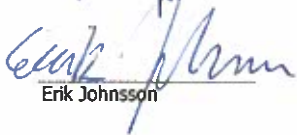
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	130 056	129 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 261 668	1 372 288
	1 391 724	1 501 344

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	260	264
Källskatt	817	780
	1 077	1 044

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	154 967	141 497
Upplupna räntekostnader	8 012	5 531
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 806	79 801
	290 785	226 829

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Örebro, 2021-02-23


Sofia Sigra
Camilla Hamrelius
Emma Roos
Erik Johnsson
Marcus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-23


Louise Fritolfsson

Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro

Organisationsnummer 775000-2342

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

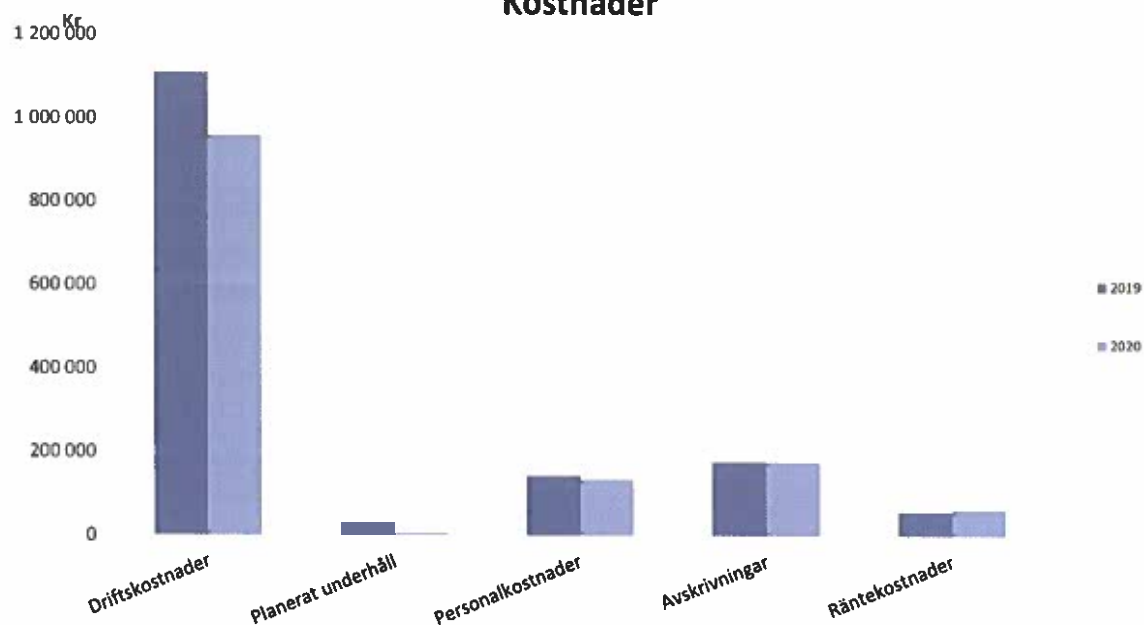
Örebro 21 - 02 - 23



Louise Fritiofsson
Av föreningen vald revisor

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

