

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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. En av de mindre källarlokalerna har under året gjorts om till föreningskontor.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i november 2019.

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. 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 67 (65) medlemmar. Under året har 10 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Henrik Johansson	ordförande
Emma Roos	ledamot
Erik Johnsson	ledamot
Jonas Strand	ledamot
Sofia Siga	ledamot
Linn Olsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Sofia Siga och Jonas Strand samt suppleanten Linn Olsson.

Styrelsen har under året hållit 7 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 2019-04-23 i föreningslokalen på Hertig Karls Allé 60. På stämman deltog 7 (12) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll utförts: byte till säkerhetsdörrar, ledbelysning i källargångar/trappor, cykelrum och tvätt/torkrum. Ett pilotprojekt i form av en takfläkt har utförts i Hertig Karls Allé 60 beträffande radonåtgärder.

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

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: fortsatta radonåtgärder i samtliga hus samt översyn samtliga tak, mindre målnings- och underhållsarbeten.

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 841 970 kr. Under året har föreningen amorterat 90 306 kr. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån på 760 000 kr för att bekosta dörrbytet.

Under året har två lån satts om, ny ränta 1,48 % respektive 1,52 %. Föreningen har tre lån som ska sättas om under 2020.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifterna inför 2019. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % inför 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 681 kr per kvm. Styrelsen kan inte se något större behov av höjningar de närmsta åren, men detta är till stor del avhängigt de höjningar som våra leverantörer av tjänster av olika slag antar under kommande år.

Budgeten för 2020 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. Ordförande Henrik Johansson har deltagit i ett informationsmöte om solceller.

Medlemmarna har erhållit information via informationsblad, en ny informationsbroschyr och hemsidan www.brfsf.se

Föreningen har anordnat trädgårds- och fixardagar vår och höst. Nästa år planeras 75-årsjubileum.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 660	1 752	1 523	1 520	1 529
Resultat efter finansiella poster tkr	147	56	-200	99	140
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	23%	22%	23%	22%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	668	668	596	596	596
Bankskuld kr/m ²	2 038	1 756	1 793	1 956	1 989
Räntekostnader kr/m ²	24	22	27	36	46
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	14%	16%	17%	18%	23%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	105	105	25	25	61

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets
	avgifter	Insatser	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	686 147	567 006	56 114
Omföring av årets resultat enligt årstämma				56 114	-56 114
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-30 085	30 085	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			250 000	-250 000	
Årets resultat					147 500
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	906 062	403 205	147 500

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	623 120
Disponerat ur UH-fonden	30 085
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	<u>147 500</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	550 704

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	550 704
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 906 063 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -72 415 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 660 275	1 685 737
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	66 468
Summa rörelseintäkter		1 660 275	1 752 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 107 177	-1 048 353
Planerat underhåll	Not 5	-30 085	-248 742
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-142 715	-183 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 907	-162 133
Summa rörelsekostnader		-1 455 884	-1 643 151
Rörelseresultat		204 392	109 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-56 902	-52 940
Summa finansiella poster		-56 892	-52 940
Årets resultat		147 500	56 114
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-250 000
Disposition underhållsfond		30 085	248 742
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 915	-1 258
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-72 415	54 856

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	5 649 789	5 137 012
Inventarier	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	44 000	0
		<u>5 693 789</u>	<u>5 137 012</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 693 789</u>	<u>5 137 012</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 144 875	859 133
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	127 770	123 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 795	26 483
		<u>1 297 441</u>	<u>1 009 414</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 297 441</u>	<u>1 009 414</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>6 991 230</u>	<u>6 146 426</u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	46 874	46 874
Upplåtelseavgifter	85 106	85 106
Underhållsfond	906 063	686 147
	<u>1 038 042</u>	<u>818 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	403 205	567 006
Årets resultat	147 500	56 114
	<u>550 704</u>	<u>623 120</u>
Summa eget kapital	<u>1 588 746</u>	<u>1 441 247</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>3 340 626</u>	<u>4 084 220</u>
	<u>3 340 626</u>	<u>4 084 220</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 501 344	88 056
Leverantörsskulder	91 515	78 235
Fond för inre underhåll	241 126	226 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 044	3 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>226 829</u>	<u>224 908</u>
	<u>2 061 857</u>	<u>620 959</u>
Summa skulder	<u>5 402 483</u>	<u>4 705 179</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 991 230</u>	<u>6 146 426</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	147 500	56 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	175 907	162 133
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	323 407	218 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 285	-4 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	27 610	7 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	348 732	220 795
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-732 684	59 824
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-732 684	59 824
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	669 694	-88 056
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	669 694	-88 056
Årets kassaflöde	285 742	192 563
Likvida medel vid årets början	859 133	666 570
Likvida medel vid årets slut	1 144 875	859 133

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 586 112	1 586 112
Hyror	105 900	98 745
Övriga intäkter	12 205	39 662
Bruttoomsättning	1 704 217	1 724 519
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-30
Hyresbortfall	-8 230	-3 100
Avsatt till inre fond	-35 652	-35 652
	1 660 275	1 685 737
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	66 468
	0	66 468
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	160 052	109 729
Reparationer	64 893	69 092
El	44 620	36 810
Uppvärmning	455 227	479 913
Vatten	65 168	61 257
Sophämtning	50 538	48 384
Övriga avgifter	38 624	36 783
Förvaltningskostnader	75 098	71 308
Fastighetsavgift	67 456	65 246
Övriga driftskostnader	85 502	69 832
	1 107 177	1 048 353
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	30 085	248 742
	30 085	248 742
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 600	50 724
Vicevärdsarvode	19 200	19 200
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	45 013	70 022
Sociala kostnader	27 477	39 651
	142 290	183 597
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	425	326
	425	326
	142 715	183 923
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	175 907	162 133
	175 907	162 133
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	10	0
	10	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 838	52 940
Övriga finansiella kostnader	64	0
	56 902	52 940

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 594 817	9 594 817
Årets nyanskaffning	688 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 283 501	9 594 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 457 805	-4 295 672
Årets avskrivningar	-175 907	-162 133
Utgående avskrivningar	-4 633 712	-4 457 805
Bokfört värde	5 649 789	5 137 012
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	16 400 000
Byggnad - lokaler	136 000	107 000
	19 136 000	16 507 000
Mark - bostäder hyreshus	15 400 000	8 800 000
Mark - lokaler	0	0
	15 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	34 536 000	25 307 000
Not 11 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 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	44 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000	0

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	44 788	46 998
Skattekonto	82 982	76 800
	127 770	123 798

Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	686 147	567 006	56 114
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				56 114	-56 114
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-30 085	30 085	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			250 000	-250 000	
Årets resultat					147 500
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	906 062	403 205	147 500

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	127863	1,57%	2020-12-01	279 000	3 000
Stadshypotek AB	182691	1,02%	2020-09-01	506 476	28 000
Stadshypotek AB	182692	1,02%	2020-09-01	651 812	34 000
Stadshypotek AB	243867	1,15%	2021-09-01	1 289 780	14 056
Stadshypotek AB	379084	1,15%	2023-07-30	760 000	0
Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	837 000	50 000
Stadshypotek AB	843018	1,44%	2021-03-01	517 902	0
				4 841 970	129 056

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 340 626**

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 4 196 690

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

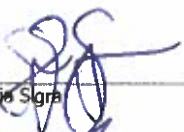
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	129 056	88 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 372 288	0
	1 501 344	88 056

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	264	1 346
Källskatt	780	2 290
	1 044	3 636

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 497	127 487
Upplupna räntekostnader	5 531	6 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 801	91 118
	226 829	224 908

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Örebro, 2020-01-28


Sofia Sjöström
Emma Roos
Erik Johnsson
Henrik Johansson
Jonas Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-28


Louise Fritiofsson

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 2019-01-01--2019-12-31. 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.

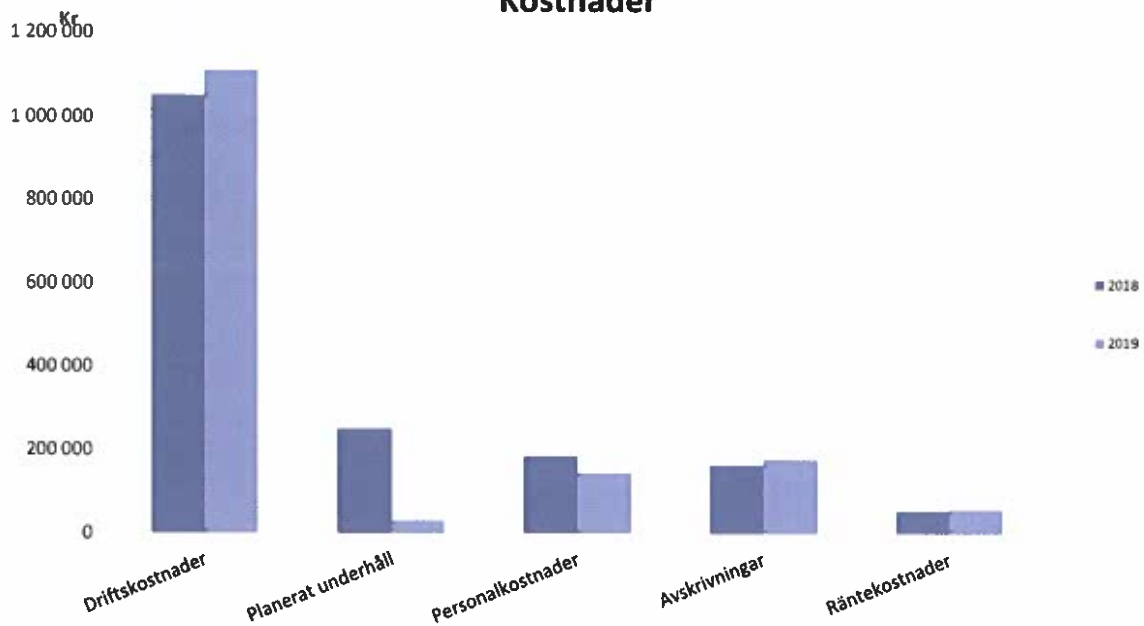
Örebro 28-1-20



Louise Fritiofsson
Av föreningen vald revisor

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

