

Brf Sörby
Org nr 778000-1876

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-03-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulla Nilsson	Ordförande	2020
Claudia Sander	Ledamot	2020
Thomas Karlsson	Ledamot	2019
Roger Eriksson	Ledamot	2020
Lars Erik Karlsson	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Hubbo-Sörby 12:1, Västerås. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 2 plan med källare innehållande 18 lägenheter.

Värdeår 1970. 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt. Total boyta 959 m². Föreningen disponerar även 8 parkeringsplatser samt ett gemensamt utrymme i källaren och en lokal som hyrs ut total yta 68m².

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med HSB för snöskottning samt Rent & Stiligt för lokalvård.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

Föreningen har på årsstämman beslutat om nya stadgar, föreningen har numera MBF normalstadgar.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	771 038	771 156	770 883	756 684
Resultat efter finansiella poster	kr	189 495	94 838	145 052	157 797
Soliditet	%	19	15	14	15
Likviditet	%	359	285	262	265
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	744	744	744	729
Låneskuld per totala kvm	kr	4 151	4 531	4 407	3 226
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	126	140	139	135
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	265	327	327	327
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	32 350	0	443 390	247 380	94 838
Reservering till yttre fond			90 000	-90 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-33 794	33 794	
Balansering av föregående års resultat				94 838	-94 838
Årets resultat					189 495
Belopp vid årets utgång	32 350	0	499 596	286 012	189 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	286 013
Årets resultat	189 495
	475 508

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	90 000
I ny räkning balanseras	385 508
	475 508

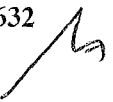
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	189 495
Dispositioner	-90 000
Årets resultat efter dispositioner	99 495

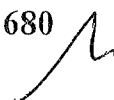
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	589 596
---	---------



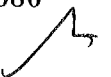
Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	771 038	771 156
Summa rörelseintäkter		771 038	771 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-314 404	-356 584
Periodiskt underhåll	4	0	-33 794
Övriga externa kostnader	5	-66 481	-67 126
Arvoden och personalkostnader	6	-31 770	-32 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 949	-95 949
Summa rörelsekostnader		-508 604	-586 219
Rörelseresultat		262 434	184 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 476	10 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 415	-100 433
Summa finansiella poster		-72 939	-90 099
Resultat efter finansiella poster		189 495	94 838
Årets resultat		189 495	94 838
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		189 495	94 838
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	33 794
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-90 000	-90 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		99 495	38 632



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 547 548	4 643 497
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 547 548	4 643 497
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 900	1 900
Summa anläggningstillgångar		4 549 448	4 645 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	8 616	8 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 829	3 829
Klientmedel i SHB		864 315	648 938
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		876 760	661 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 201	3 900
<i>Summa kassa och bank</i>		4 201	3 900
Summa omsättningstillgångar		880 961	665 283
Summa tillgångar		5 430 409	5 310 680



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 350	32 350
Fond för yttre underhåll		499 596	443 390
<i>Summa bundet eget kapital</i>		531 946	475 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 013	247 381
Årets resultat		189 495	94 838
<i>Summa fritt eget kapital</i>		475 508	342 219
Summa eget kapital		1 007 454	817 959
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 177 592	4 259 124
Summa långfristiga skulder		4 177 592	4 259 124
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		81 532	81 532
Leverantörsskulder		20 742	23 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 089	128 142
Summa kortfristiga skulder		245 363	233 597
 Summa eget kapital och skulder		5 430 409	5 310 680



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,80 %

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

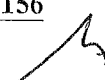
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	671 436	671 436
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror parkering	37 680	37 680
Hyror bostäder	44 550	44 040
Brutto	771 666	771 156
Hyresförluster vakanser parkering	-628	0
Summa nettoomsättning	771 038	771 156



Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	57 664	63 777
Reparationer, löpande underhåll	6 345	5 544
Elavgifter	21 050	20 641
Uppvärmning	129 653	133 687
Vatten och avlopp	24 817	23 159
Renhållning	35 044	38 604
Försäkringar	23 557	22 843
Kabel-TV / Internet	3 240	34 650
Övriga fastighetskostnader	335	980
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 699	12 699
Summa driftskostnader	<u>314 404</u>	<u>356 584</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Byte elcentraler	0	33 794
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>33 794</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 195	1 999
Kontorsmaterial	0	129
Porto	80	246
Revision	11 900	11 500
Föreningsmöten	6 471	10 010
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 995	35 800
Övriga förvaltningskostnader	5 352	692
Konsultarvoden	2 888	6 150
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>66 481</u>	<u>67 126</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	24 999	25 000
Sociala kostnader	6 109	6 649
Kostnadsersättning	662	1 117
Summa arvoden, personalkostnader	<u>31 770</u>	<u>32 766</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Räntetäkt klientmedel i SHB	1 027	833
Övriga räntetäkt	0	1
Utdelning MBF	14 449	9 500
Summa finansiella intäkter	<u>15 476</u>	<u>10 334</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 321 267	5 055 199
Inköp/Aktiveringar	0	266 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 321 267	5 321 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-677 770	-581 821
Årets avskrivningar	-95 949	-95 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-773 719	-677 770
Utgående planenligt värde	<u>4 547 548</u>	<u>4 643 497</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 547 548</u>	<u>4 643 497</u>

A

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 019 000	3 019 000
Taxeringsvärde mark	1 137 000	1 137 000
	4 156 000	4 156 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	4 123 000	4 123 000
Lokaler	33 000	33 000
	4 156 000	4 156 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	1 793	1 793
Skattefordringar	4 978	4 978
Övriga fordringar	1 845	1 845
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 616</u>	<u>8 616</u>

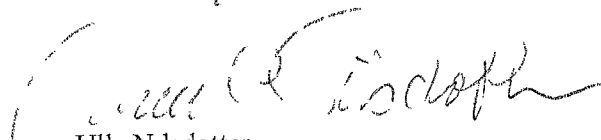
Not 10 Skulder till kreditinstitut

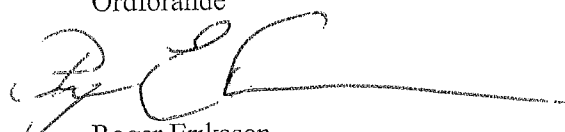
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,87	2021-03-29	1 170 000
Stadshypotek	1,73	2020-05-31	319 101
Stadshypotek	2,79	2024-05-31	456 760
Stadshypotek	1,67	2022-05-31	1 268 258
Stadshypotek	2,64	2025-07-30	856 177
Stadshypotek	1,79	2020-07-29	188 828
Summa:			4 259 124
Avgår kortfristig del			-81 532
Summa skulder till kreditinstitut			4 177 592
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 851 464

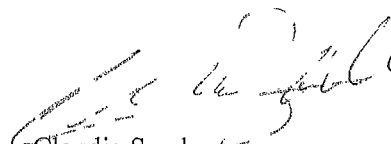
Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

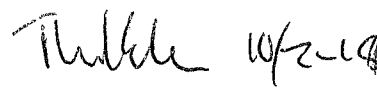
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 390 500	4 390 500
Summa ställda säkerheter	4 390 500	4 390 500
Eventualförpliktelser		

Västerås 17-01-18


Ulla Nilsdotter
Ordförande

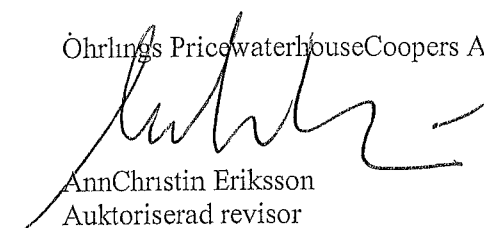

Roger Eriksson


Claudia Sander


Thomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sörby, org.nr 778000-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sörby för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 på fel.

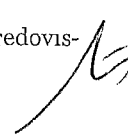
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sorby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 vi 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 vår 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 provar 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.

Västerås den 18 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "AnnChristin Eriksson".

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor