

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2002-06-12.

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

18 st 2 r o k 56,0 m²

6 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 av Sustend i juni 2017.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har utförts i egen regi. Lokalvården har utförts av Bernhardson städ AB. Snöröjning har skötts av Egeryds. Felanmälan, gräsklippning och teknisk förvaltning i egen regi.

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

Åtgärd	År
Stammar	1997
Fönster	1997
Tak	1999
Ventilation	2008
Byte avloppsledningar	2013

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 (74) medlemmar. Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Emma Wass	ordförande
Emma Roos	sekreterare
Jonas Strand	ledamot
Sofia Sigra	ledamot
Erik Krantz	ledamot (tom 2017-08-17)
Ludvig Svanbäck	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Jonas Strand och Sofia Sigra samt suppleanten Ludvig Svanbäck.

Erik Krantz avgick från styrelsen i augusti pga tidsbrist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Firmatecknare har varit Sofia Sigra, Jonas Strand, Emma Roos och Emma Wass, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ann Frankenberg.

Revisor

Revisor har varit Bruce Cooper 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 2017-05-18 på Lertagsgatan 63 i Örebro. På stämman deltog 8 (11) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll utförts: renovering gillestugan, hamling träd, markarbete utanför HKA 60, upprättande av underhållsplan med tillhörande besiktning.

Den planerade målningen av trappuppgångarna har skjutits upp till 2018 på grund av den omfattande renoveringen/saneringen av mögelskada i gillestugan.

Föreningen har en underhållsplan. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt budget. Årets fonderingsbehov uppgår till 60 000 kronor.

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: byte till LED-belysning i trappuppgångar och källare, målning trappuppgångar, byte brandvarnare, inoljning pergola, målning plåttak samtliga hus samt fortsatt radonsanering.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 260 332 kr. Under året har föreningen amorterat 88 056 kr och löst ett lån på 300 000 kr.

Föreningen har villkorsändrat ett lån 2017-09-01 till ny ränta 1,15 % och löptid 4 år, se vidare under not.

Styrelsen beslutade om en oförändrad avgiftsnivå för 2017. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 596 kr per kvm. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 12 % inför 2018 för att få utrymme till ökad yttre fond, i enlighet med den nya underhållsplanen.

Budgeten för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens styrelse bedömer den framtida ekonomin som god, fortsatt låg belåning. Styrelsen bedömer i dagsläget att månadsavgiften inte kommer behöva höjas mer under de närmsta åren.

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 sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har erhållit informationsblad löpande under året.

Under året har det anordnats en trädgårdsdag i juni, städdag/lövkrattning i november, möblering/färdigställande av gillestugan i oktober.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	1 523	1 520	1 529	1 460	1 461
Resultat efter finansiella poster tkr	-200	99	140	192	75
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	23%	22%	19%	16%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	596	596	596	579	579
Bankskuld kr/m ²	1 793	1 956	1 989	2 246	2 289
Räntekostnader kr/m ²	27	36	46	66	75
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	17%	18%	23%	26%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	25	25	61	38	62

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	880 938	472 555	99 349
Omföring av årets resultat enligt årstämma				99 349	-99 349
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-256 049	256 049	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			60 000	-60 000	
Årets resultat					-199 689
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	684 889	767 953	-199 689

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	571 904
Disponerat ur UH-fonden	256 049
Avsatt till UH-fonden	- 60 000
Årets resultat	- 199 689
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	568 264

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	568 264
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 684 889 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -3 640 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

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 200	1 520 495
Summa rörelseintäkter		1 523 200	1 520 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 069 413	-1 008 742
Planerat underhåll		-256 049	-26 325
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-170 622	-141 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-162 134	-168 000
Summa rörelsekostnader		-1 658 218	-1 344 111
Rörelseresultat		-135 017	176 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	9 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-64 672	-86 334
Summa finansiella poster		-64 672	-77 035
Årets resultat		-199 689	99 349
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-60 000	-60 000
Disposition underhållsfond		256 049	26 325
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		196 049	-33 675
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-3 640	65 674

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 5 299 145 5 461 279

Inventarier

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 59 824 0

5 358 969 5 461 279

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar

Not 11 0 228 794

0 228 794

Summa anläggningstillgångar

5 358 969 5 690 073

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 1 113 1 113

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

666 570 1 030 293

Aktuell skattefordran

48 054 50 310

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 73 409 9 058

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 111 19 440

812 256 1 110 214

Summa omsättningstillgångar

812 256 1 110 214

Summa tillgångar**6 171 225 6 800 288**

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	46 874	46 874
Upplåtelseavgifter	85 106	85 106
Underhållsfond	684 889	880 938
	<u>816 869</u>	<u>1 012 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	767 953	472 555
Årets resultat	-199 689	99 349
	<u>568 264</u>	<u>571 904</u>
Summa eget kapital	<u>1 385 133</u>	<u>1 584 822</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	4 172 276	4 560 332
	<u>4 172 276</u>	<u>4 560 332</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	88 056	88 056
Fond för inre underhåll	170 501	182 944
Övriga kortfristiga skulder	228 935	237 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	1 674	600
	Not 18	
	124 651	145 565
	<u>613 817</u>	<u>655 134</u>
Summa skulder	<u>4 786 093</u>	<u>5 215 466</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 171 225</u>	<u>6 800 288</u>

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 1,75 %

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.

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 416 192	1 416 192
Hyror	94 700	98 350
Övriga avgifter	46 080	46 080
Övriga intäkter	8 030	8 424
Bruttoomsättning	<u>1 565 002</u>	<u>1 569 046</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-100	0
Hyresbortfall	-6 050	-12 900
Avsatt till inre fond	-35 652	-35 652
	<u>1 523 200</u>	<u>1 520 495</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	99 635	144 299
Reparationer	105 246	42 417
El	35 092	30 091
Uppvärmning	449 698	439 437
Vatten	65 483	72 974
Sophämtning	47 876	45 305
Övriga avgifter	31 679	31 390
Förvaltningskostnader	81 135	78 446
Fastighetsavgift	64 190	61 934
Övriga driftskostnader	89 380	62 450
	<u>1 069 413</u>	<u>1 008 742</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 375	57 525
Vicevärdsarvode	14 200	13 400
Övriga arvoden	0	12 150
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	65 720	25 250
Sociala kostnader	37 127	30 270
	<u>170 422</u>	<u>140 595</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
	<u>200</u>	<u>450</u>
	<u>170 622</u>	<u>141 045</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	162 134	168 000
	<u>162 134</u>	<u>168 000</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	8 809
Ränteintäkter skattekonto	0	405
Övriga finansiella intäkter	0	85
	<u>0</u>	<u>9 299</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	64 672	86 271
Övriga finansiella kostnader	0	63
	<u>64 672</u>	<u>86 334</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 594 817	9 594 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 594 817	9 594 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 133 538	-3 965 538
Årets avskrivningar	-162 134	-168 000
Utgående avskrivningar	-4 295 672	-4 133 538
Bokfört värde	5 299 145	5 461 279
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 400 000	16 400 000
Byggnad - lokaler	107 000	107 000
	16 507 000	16 507 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	0	0
	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	25 307 000	25 307 000
Not 9 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 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	59 824	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 824	0
Not 11 Placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	228 794
	0	228 794

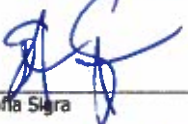
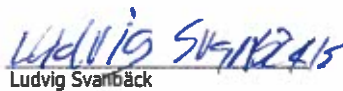
Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter	2017-12-31		2016-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 113		1 113	
		<u>1 113</u>		<u>1 113</u>	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		69 576		9 058	
Övriga fordringar		3 833		0	
		<u>73 409</u>		<u>9 058</u>	
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	880 938	472 555	99 349
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				99 349	-99 349
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-256 049	256 049	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			60 000	-60 000	
Årets resultat					-199 689
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	684 889	767 953	-199 689
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	127862	1,52%	2019-12-30	857 250	9 000
Stadshypotek AB	127863	1,57%	2020-12-01	285 000	3 000
Stadshypotek AB	182691	1,02%	2020-09-01	562 476	28 000
Stadshypotek AB	182692	1,02%	2020-09-01	719 812	34 000
Stadshypotek AB	243867	1,15%	2021-09-01	1 317 892	14 056
Stadshypotek AB	843018	1,48%	2019-03-01	517 902	0
				<u>4 260 332</u>	<u>88 056</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 172 276
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					3 820 052
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					5 813 000
Summa ställda säkerheter					<u>5 813 000</u>
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					88 056
					<u>88 056</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter					594
Källskatt					1 080
Övriga kortfristiga skulder					0
					<u>1 674</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter					115 621
Upplupna räntekostnader					6 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					2 628
					<u>124 651</u>
					<u>123 248</u>
					<u>9 044</u>
					<u>13 273</u>
					145 565

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Noter2017-12-312016-12-31

Örebro, 2018-03-26


Sofia Sjåra
Emma Roos
Emma Wass
Jonas Strand
Ludvig Svanbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26


Bruce Cooper

Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro

Organisationsnummer 775000-2342

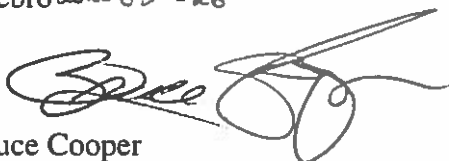
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 2018-03-26



Bruce Cooper
Av föreningen vald revisor

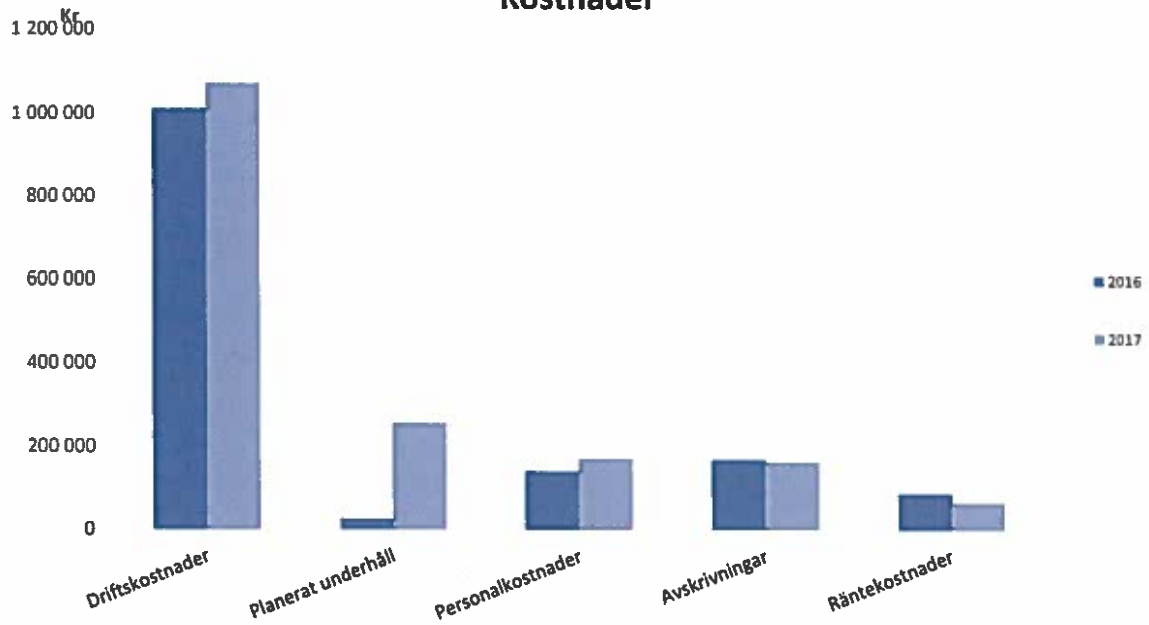
Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 259 087	1 016 681
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 523 200	1 520 495
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	0	9 299
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	0	56 031
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	1 523 200	1 585 825
Utbetalningar		
Driftskostnader	-1 069 413	-1 008 742
Underhåll enligt plan	-256 049	-26 325
Personalkostnader	-170 622	-141 045
Köp av anläggningstillgångar	-59 824	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-64 672	-86 334
Ökning av fordringar	-65 765	-2 668
Minskning av korta skulder	-41 317	0
Amortering av lån	-388 056	-78 306
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-2 115 718	-1 343 419
Summan av kassaflödet	-592 517	242 406
Likvida medel vid årets slut	666 570	1 259 087

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

