

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro

769609-1771

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen förvärvade fastigheten Förgyllaren 13, Örebro Kommun, av PEAB Sverige AB per 27 augusti 2006 och övertog fastigheten per 1 januari 2008. På fastigheten finns 1 flerbostadshus uppfört innehållande 46 lägenheter om totalt 4 647 kvadratmeter.

Styrelse

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 2017-03-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ledamöter</i>	<i>Vald till årsstämman</i>
Peter Thornell, ordförande	2019
Hans Berg-Nilsson, vice ordförande	2019
Anders Sundin, sekreterare	2020
Ingela Karlsson, sektionsansvarig, miljöhus m.m	2020

Suppleant

Magnus Awad, sektionsansvarig parkering, elfrågor m.m	2019
---	------

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har en medlem i föreningen adjungerats till styrelsens arbete under året: Seppo Laukanen, ekonomifrågor

Valberedning

Christina By, ordförande
Susanne Millersdotter, ledamot

Leverantörsavtal

Eon
Örebro Kommun Tekniska Förvaltningen
IL Recycling
TeliaSonera

Verksamhet

El, fjärrvärme
Vatten och sopor, (restavfall och kompost)
Övrig sophantering
TV, IP-telefoni och bredband,
(Örebro Stadsnät - fiber)

YIT	VVS ärenden, underhåll av fjärrvärme
"Hyr en pensionär"	Trädgårdsskötsel, (gräsklippning)
MR Örebro	Snöröjning, (utförs av maskinringen)
Bernhardssons Ståd	Trappstädning
Entrémattor Bergslagen	Entrémattor, (byte 1 ggr./månaden)
Länsförsäkringar Bergslagen (x1)	Fastighetsförsäkring
Q-park	Parkeringsövervakning
Avarn Security Services (f.d. G4S)	Fastighetsjour
Hisscentralen	Service och övervakning
One.com	Webbhotell

(x1) Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen

- Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår
- Kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat för samtliga medlemmar/lägenheter (krav att hemförsäkring är tecknad av samtliga medlemmar)
- Kollektiv olycksfallsförsäkring, (gäller vid aktiviteter i föreningen, exempelvis städdagar samt till och från en aktivitet, årsstämman).

Revisor

Revisor under året har varit Joakim Hermansson.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi sköts av Aspia AB, tidigare PwC.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vårstädning med byggande av boulebana och renovering av lekplatsen
- Fortsatt kontroll enstegstätad fasad och socklar
- Särskild fasadåtgärd på trapphuset 21B
- Spolning av avloppsledningar/stammar uppgång 21A, B och C
- Kontroll och filmning av avloppsledningar/stammar 21A, B och C samt Boskärsgatan uppgång 32 och 33
- Utbyte av samtliga brandvarnare i lägenheterna
- Höststädning med boulespel
- Vattensparande åtgärd med utbyte av silar och duschmunstycken i alla lägenheter
- Ansökan och undersökning om att kunna bygga solcellsanläggning i samverkan med Futurum Fastigheter AB med solceller på Tullängsskolans tak

Ekonomi

Resultatet visar ett överskott på 1 001 496 kr (föreg.år 1 199 539 kr) före avsättning till yttre underhållsfond. Föreningens ekonomi är fortsatt god och inga avgiftshöjningar planeras under 2019. Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr (föreg.år 1 500 000 kr) på föreningens lån, vilket är en extra amortering i sin helhet då föreningen inte har någon fastställd amorteringsplan med kreditgivaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna har hittills inte höjts någon gång sedan föreningen bildades och ingen höjning för 2019 planeras. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 645 kr/kvm. Även avgiften för föreningens parkeringsplatser har varit oförändrade sedan föreningen startade år 2007.

Medlemsinformation

Antalet bostadsrättslägenheter i föreningen är 46 st och samtliga var upplåtna vid årets utgång. Under året har 6 (föreg.år 3) lägenheter bytt ägare.

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och skattar inte för avkastning som är hänförlig till föreningens fastighet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras köparen i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift uppgår till 2,5% av gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift uppgår till 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 218,5	3 204,1	3 193,9	3 203,8
Resultat efter finansiella poster	1 001,5	1 199,5	1 175,8	1 097,2
Balansomslutning	81 266,5	81 585,0	81 960,0	81 703,7
Eget kapital	49 930,9	48 929,4	47 729,9	46 554,1
Soliditet (%)	61,4	60,0	58,2	57,0
Kassalikviditet (%)	168,7	190,1	177,3	131,9
Skuldränta (%)	1,0	0,9	0,8	1,5
Skuld per kvadratmeter boyta (kr)	6 466,0	6 789,0	7 112,0	7 327,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 736 300	2 325 200	3 668 387	1 199 539	48 929 426
Disposition av föregående års resultat:		295 200	904 339	-1 199 539	0
Årets resultat				1 001 496	1 001 496
Belopp vid årets utgång	41 736 300	2 620 400	4 572 726	1 001 496	49 930 922

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 572 726
årets vinst	1 001 496
	5 574 222
disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes enligt upprättad underhållsplan	295 200
i ny räkning överföres	5 279 022
	5 574 222

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

4

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 218 501	3 204 055
Övriga rörelseintäkter	3	2 982	551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 221 483	3 204 606
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-1 352 170	-1 160 512
Övriga externa kostnader	5	-79 214	-62 962
Personalkostnader	6	-91 664	-93 244
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 155	-385 155
Summa rörelsekostnader		-1 908 203	-1 701 873
Rörelseresultat		1 313 280	1 502 733
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 784	-303 194
Summa finansiella poster		-311 784	-303 194
Resultat efter finansiella poster		1 001 496	1 199 539
Resultat före skatt		1 001 496	1 199 539
Årets resultat		1 001 496	1 199 539

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

79 097 802

79 482 957

Summa materiella anläggningstillgångar

79 097 802

79 482 957

Summa anläggningstillgångar

79 097 802

79 482 957

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

543 545

612 916

Övriga fordringar

32

9 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

57 236

70 658

Summa kortfristiga fordringar

600 813

692 574

Kassa och bank

Kassa och bank

1 567 888

1 409 448

Summa kassa och bank

1 567 888

1 409 448

Summa omsättningstillgångar

2 168 701

2 102 022

SUMMA TILLGÅNGAR

81 266 503

81 584 979

41

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 736 300	41 736 300
Fond för yttre underhåll		2 620 400	2 325 200
Summa bundet eget kapital		44 356 700	44 061 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 572 726	3 668 386
Årets resultat		1 001 496	1 199 539
Summa fritt eget kapital		5 574 222	4 867 925
Summa eget kapital		49 930 922	48 929 425
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 050 000	31 550 000
Summa långfristiga skulder		30 050 000	31 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 144	89 924
Skatteskulder	11	130 504	98 166
Övriga skulder		27 923	29 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	908 010	887 878
Summa kortfristiga skulder		1 285 581	1 105 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 266 503	81 584 979

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 001 496	1 199 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	385 155	385 155
Betald skatt		32 306	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 418 957	1 584 694
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		69 370	-51 046
Förändring av kortfristiga fordringar		22 422	-11 914
Förändring av leverantörsskulder		129 220	-50 563
Förändring av kortfristiga skulder		18 471	-24 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 658 440	1 447 163
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		158 440	-52 837
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 409 448	1 462 285
Likvida medel vid årets slut		1 567 888	1 409 448

2/10

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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Markanläggningar	20 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).

Skuld per kvadratmeter boyta (kr)

Total kvadratmeter boyta dividerat med långfristiga skulder.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	41 269 300	41 269 300
	41 269 300	41 269 300

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 999 364	2 999 364
Intäkter garage	120 723	122 640
Intäkter carport	56 497	56 177
Intäkter parkeringsplatser	28 099	25 874
Överlåtelse/Pantsättningsavgift	13 818	0
	3 218 501	3 204 055

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga rörelseintäkter	2 982	551
	2 982	551

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
El	-87 105	-70 281
Fjärrvärme	-431 996	-409 672
Vatten och avlopp	-65 790	-68 846
Fastighetsskötsel och inre sädning	-65 721	-62 348
Fastighetsskötsel yttre	-36 226	-39 648
Snöröjning	-51 178	-28 447
Avfallshantering	-77 090	-69 302
Hisskostnader	-22 718	-22 791
Bevakningskostnad	-11 245	-5 580
Reparation och underhåll av fastighet	-229 215	-134 231
Försäkringspremier	-47 453	-51 395
Fastighetsskatt	-80 892	-49 612
Kostnad för TV och bredband	-136 401	-125 862
Kostnad för hemsida	0	-605
Övriga fastighetskostnader	-9 140	-21 892
	-1 352 170	-1 160 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kostnader i samband med möten	-7 309	-6 467
Redovisningstjänster	-65 655	-51 495
Revisionsarvode	-6 250	-5 000
	-79 214	-62 962

Not 6 Anställda, personalkostnader och utbetalda styrelearvoden

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-39 500	-40 000
Övriga anställda	-36 000	-36 000
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Sociala kostnader	-15 730	-17 244
Skattefria bilersättn	-434	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-91 664	-93 244

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 143 653	83 143 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 143 653	83 143 653
Ingående avskrivningar	-3 660 696	-3 275 541
Årets avskrivningar	-385 155	-385 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 045 851	-3 660 696
Utgående redovisat värde	79 097 802	79 482 957
Taxeringsvärden byggnader	56 742 000	56 742 000
Taxeringsvärden mark	12 797 000	12 797 000
	69 539 000	69 539 000
Bokfört värde byggnader	52 182 413	52 567 568
Bokfört värde mark	26 915 389	26 915 389
	79 097 802	79 482 957

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	57 236	70 658
	57 236	70 658

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 050 000	31 550 000
	30 050 000	31 550 000

Föreningen har ingen fastställd amorteringsplan med kreditgivarna utan amorterar då styrelsen anser att det finns överskottlikviditet i föreningen. Årets amorteringar uppgår till 1 500 000 kr (föreg.år 1 500 000 kr).

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,20%	2019-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,20%	2019-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,25%	2019-02-28	5 475 000	6 225 000
SEB	1,20%	2019-08-28	4 575 000	5 325 000
			30 050 000	31 550 000

Not 11 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskatt beskattningsår 2017	0	48 554
Fastighetsskatt beskattningsår 2018	49 612	49 612
Fastighetsskatt beskattningsår 2019	80 892	0
	130 504	98 166

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	13 171	7 289
Förutbetalda intäkter	799 686	801 561
Övr uppl kostn/förutb int	95 153	79 028
	908 010	887 878

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	385 155	385 155
	385 155	385 155

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 2019-02-27



Peter Thornell
Ordförande



Hans Berg Nilsson



Anders Sundin



Ingela Karlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-27.



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro
Org.nr 769609-1771

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 Förgyllaren i Örebro för räkenskapsåret 2018.

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 2019- 02 -27



Joakim Hermansson
Revisor