

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro

769609-1771

Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2020-03-11. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2020-03-11

Hans Berg-Nilsson

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro

769609-1771

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2019-03-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ledamöter</i>	<i>Vald till årsstämman</i>
Hans Bergh-Nilsson, ordförande	2021
Peter Thornell, vice ordförande	2021
Anders Sundin, sekreterare	2020
Ingela Karlsson, sektionsansvarig, miljöhus m.m	2020

Suppleant

Magnus Awad, sektionsansvarig parkering, elfrågor m.m	2020
Susanna Millertsdotter	2020

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

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

Valberedning

Christina By, ordförande
Louise Ornell, ledamot

Leverantörsavtal

Eon
Örebro Kommun Tekniska Förvaltningen
IL Recycling
TeliaSonera

YIT

"Hyr en pensionär"
MR Örebro
Bernhardssons Städ
Entrémattan AB
Länsförsäkringar Bergslagen (*)
Q-park
Avarn Security Services (f.d. G4S)
Hisscentralen
One.com

Verksamhet

El och fjärrvärme
Vatten och sopor, (restavfall och kompost)
Övrig sophantering
IP-telefoni och bredband,
(Örebro Stadsnät - fiber)
VVS ärenden, underhåll av fjärrvärme
Trädgårdsskötsel, (gräsklippning)
Snöröjning, (utförs av maskinringen)
Trappstädning
Entrémattor, (byte 1ggr./månaden)
Fastighetsförsäkring
Parkeringsövervakning
Fastighetsjour
Service och övervakning
Webbhotell

(*) 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, Aspia AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi sköts av Aspia AB.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vårstädning med avrensning av rabatter, ökad gräsmatta på innergård, stensättning av utsatta hörn, städning av lekplats och barnvagnsförråd m.m.
- Inköp av nya trädgårdsmöbler till uteplats
- Åtgärder av hissar, byten av kretskort m.m.
- Fortsatt kontroll och åtgärder på enstegstätad fasad och socklar.
- Utökning av infranät till 100Mb, nya routrar och 2 st. TV-boxar utdelade till samtliga lägenheter
- Upphandling och avrop av solcellsanläggning för egen elproduktion i föreningen
- Säkring av dagvattenavledning från fastigheten vid grannfastighet
- Höststädning med rensning av rabatter, miljöbod och cykelgarage
- Inkoppling av gemensamt El-abonnemang och undermätare till varje lägenhet

Ekonomi

Resultatet 2019 visar ett överskott på 852 546 kr (föregående år 1 001 496 k.) före avsättning till yttre underhållsfond. Föreningens soliditet är nu 62 %, vilket ger god trygghet för bostadsrättsföreningens långsiktiga ekonomi.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och inga avgiftshöjningar planeras för 2020.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna har hittills inte höjts någon gång sedan föreningen bildades. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 645 kr/kvm. Avgifterna för föreningens bilplatser i öppna platser, carportar och garage har varit oförändrade de senaste 10 åren.


Medlemsinformation

Antalet bostadsrättslägenheter i föreningen är 46 st och samtliga var upplåtna vid årets utgång. Under året har 4 (föreg.år 6) 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)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 266	3 218	3 204	3 194
Resultat efter finansiella poster	853	1 001	1 200	1 176
Balansomslutning	82 119	81 267	81 585	81 960
Eget kapital	50 783	49 931	48 929	47 730
Soliditet (%)	62	61	60	58
Kassalikviditet (%)	265	169	190	177
Skuldränta (%)	1	1	1	1
Skuld per kvadratmeter boyta (kr)	6 466	6 466	6 789	7 112

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	2 620 400	4 572 726	1 001 496	49 930 922
Disposition av föregående års resultat:		295 200	706 296	-1 001 496	0
Årets resultat				852 546	852 546
Belopp vid årets utgång	41 736 300	2 915 600	5 279 022	852 546	50 783 468

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 279 022
årets vinst	852 546
	6 131 568
disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes enligt upprättad underhållsplan	295 200
i ny räkning överföres	5 836 368
	6 131 568

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 266 483	3 218 500
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 982
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 266 483	3 221 482
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 470 051	-1 352 170
Övriga externa kostnader	5	-108 103	-79 214
Personalkostnader	6	-92 111	-91 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 155	-385 155
Summa rörelsekostnader		-2 055 420	-1 908 202
Rörelseresultat		1 211 063	1 313 280
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 517	-311 784
Summa finansiella poster		-358 517	-311 784
Resultat efter finansiella poster		852 546	1 001 496
Resultat före skatt		852 546	1 001 496
Årets resultat		852 546	1 001 496

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 712 647	79 097 802
Summa materiella anläggningstillgångar		78 712 647	79 097 802
Summa anläggningstillgångar		78 712 647	79 097 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		617 998	543 545
Övriga fordringar		0	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 430	57 236
Summa kortfristiga fordringar		680 428	600 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 725 427	1 567 888
Summa kassa och bank		2 725 427	1 567 888
Summa omsättningstillgångar		3 405 855	2 168 701
SUMMA TILLGÅNGAR		82 118 502	81 266 503

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	I		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 736 300	41 736 300
Fond för yttre underhåll		2 915 600	2 620 400
Summa bundet eget kapital		44 651 900	44 356 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 279 022	4 572 726
Årets resultat		852 546	1 001 496
Summa fritt eget kapital		6 131 568	5 574 222
Summa eget kapital		50 783 468	49 930 922
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 050 000	30 050 000
Summa långfristiga skulder		30 050 000	30 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 419	219 144
Skatteskulder	11	147 144	130 504
Övriga skulder		4 063	27 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	914 408	908 010
Summa kortfristiga skulder		1 285 034	1 285 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 118 502	81 266 503

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		852 546	1 001 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	385 155	385 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 237 701	1 386 651
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74 453	69 370
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 162	22 390
Förändring av leverantörsskulder		275	129 220
Förändring av kortfristiga skulder		-822	50 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 157 539	1 658 439
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 500 000
Årets kassaflöde		1 157 539	158 439
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 567 888	1 409 448
Likvida medel vid årets slut		2 725 427	1 567 887

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)

Långfristiga skulder dividerat med total bostadsyta.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	41 269 300	41 269 300
	41 269 300	41 269 300

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 999 361	2 999 364
Intäkter garage	117 890	120 723
Intäkter carport	55 640	56 497
Intäkter parkeringsplatser	26 820	28 099
Överlåtelse/Pantsättningsavgift	5 779	13 817
Elintäkt	60 993	0
	3 266 483	3 218 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga rörelseintäkter	0	2 982
	0	2 982

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
El	-163 180	-87 105
Fjärrvärme	-375 991	-431 996
Vatten och avlopp	-57 582	-65 790
Fastighetsskötsel och inre sädning	-70 550	-65 721
Fastighetsskötsel yttre	-26 874	-36 226
Snöröjning	-41 523	-51 178
Avfallshantering	-86 127	-77 090
Hisskostnader	-63 204	-22 718
Bevakningskostnad	-13 867	-11 245
Reparation och underhåll av fastighet	-273 734	-229 215
Försäkringspremier	-57 236	-47 453
Fastighetsskatt	-66 252	-80 892
Kostnad för TV och bredband	-142 068	-136 401
Kostnad för hemsida	-6 918	0
Övriga fastighetskostnader	-24 945	-9 140
	-1 470 051	-1 352 170

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kostnader i samband med möten	-6 960	-7 309
Redovisningstjänster	-81 862	-65 655
Revisionsarvode	-9 875	-6 250
Kontorsmaterial	-745	0
Övriga externa kostnader	-8 661	0
	-108 103	-79 214

Not 6 Anställda, personalkostnader och utbetalda styrelsearvoden

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-43 500	-39 500
Övriga anställda (bovärd)	-36 000	-36 000
Sociala kostnader	-12 611	-15 730
Skattefria bilersättn	0	-434
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-92 111	-91 664

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 143 653	83 143 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 143 653	83 143 653
Ingående avskrivningar	-4 045 851	-3 660 696
Årets avskrivningar	-385 155	-385 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 431 006	-4 045 851
Utgående redovisat värde	78 712 647	79 097 802
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	56 742 000
Taxeringsvärden mark	24 491 000	12 797 000
	88 491 000	69 539 000
Bokfört värde byggnader	51 797 258	52 182 413
Bokfört värde mark	26 915 389	26 915 389
	78 712 647	79 097 802

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	62 430	57 236
	62 430	57 236

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 050 000	30 050 000
	30 050 000	30 050 000

Föreningen har ingen fastställd amorteringsplan med kreditgivarna utan amorterar då styrelsen anser att det finns överskottlikviditet i föreningen. Inga amorteringar har gjorts under året (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
SEB	0,84%	2020-03-18	10 000 000
SEB	0,84%	2020-03-18	10 000 000
SEB	1,33%	2020-03-18	5 475 000
SEB	0,84%	2020-03-18	4 575 000
			30 050 000

Not 11 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskatt beskattningsår 2018	0	49 612
Fastighetsskatt beskattningsår 2019	80 892	80 892
Fastighetsskatt beskattningsår 2020	66 252	0
	147 144	130 504

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

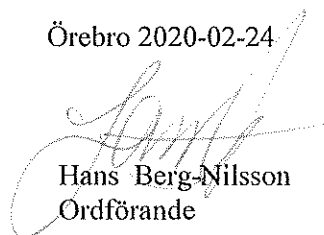
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 859	13 171
Förutbetalda intäkter	835 964	799 686
Övr uppl kostn/förutb int	16 250	95 153
Upplupna styrelsearvoden	51 335	0
	914 408	908 010

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
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 2020-02-24

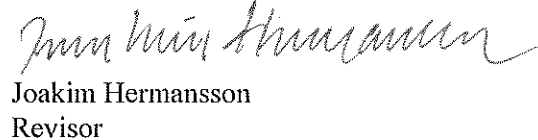

Hans Berg-Nilsson
Ordförande


Ingela Karlsson


Anders Sundin


Peter Thornell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-24


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 2019.

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 2019 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 2019. 

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 ersättningsskyldig 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 2020-02-24



Joakim Hermansson
Revisor