

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

John Leif Lindh	Ordförande
Helena Birgitta Sjöqvist	Vice ordförande
Inger Gunilla Hallgren Wallner	Sekreterare
Sten Arne Jogbäck	Kassör
Rolf Evald Svahn	Fastighetsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sten Arne Jogbäck, Helena Birgitta Sjöqvist och Rolf Evald Svahn.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jim Wahlström	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Anders Hallgren	Sammanställande
Tommy Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

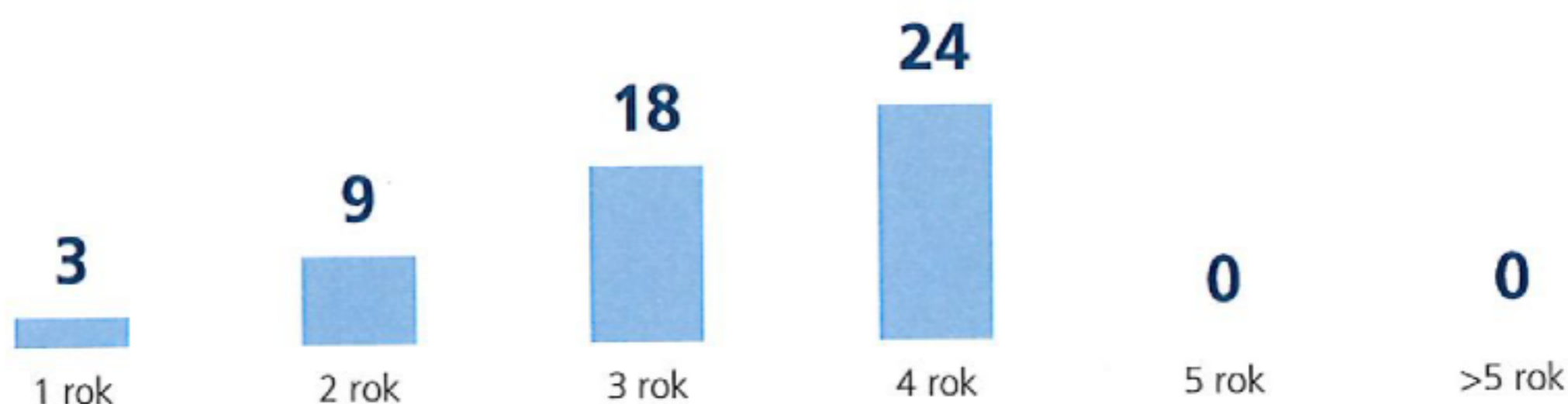
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 822 m², varav 3 822 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kalashus

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av cykelförråd	2018 - 2019	Nya dörrar inköpta

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
EON	Fjärrvärme och El
Örebro Kommun	Vatten, Avlopp, Sophämtning
Stena Recycling	Återvinning
Com Hem	Bredband, Telefoni.

Föreningens ekonomi

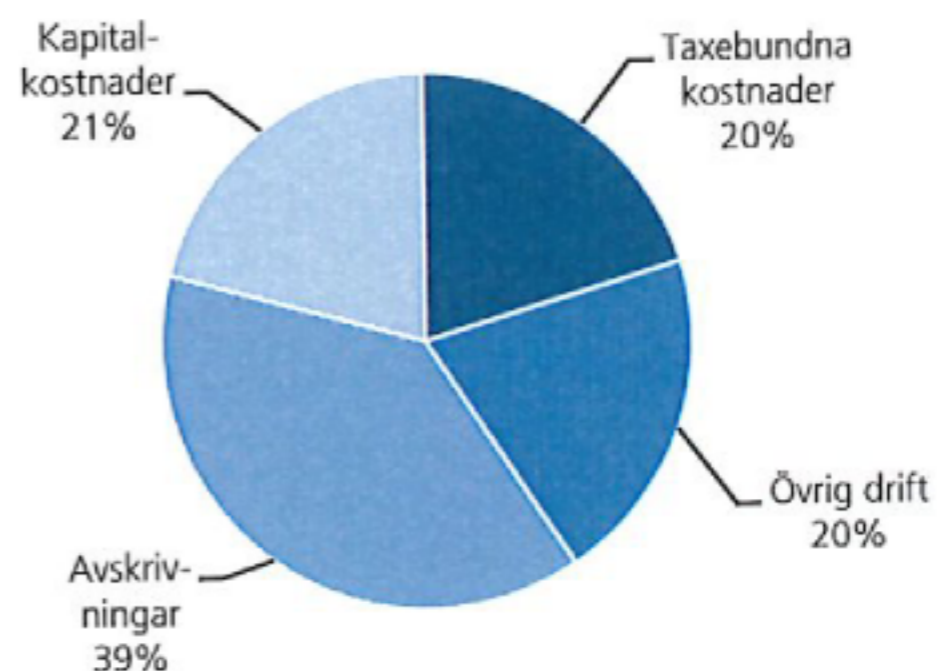
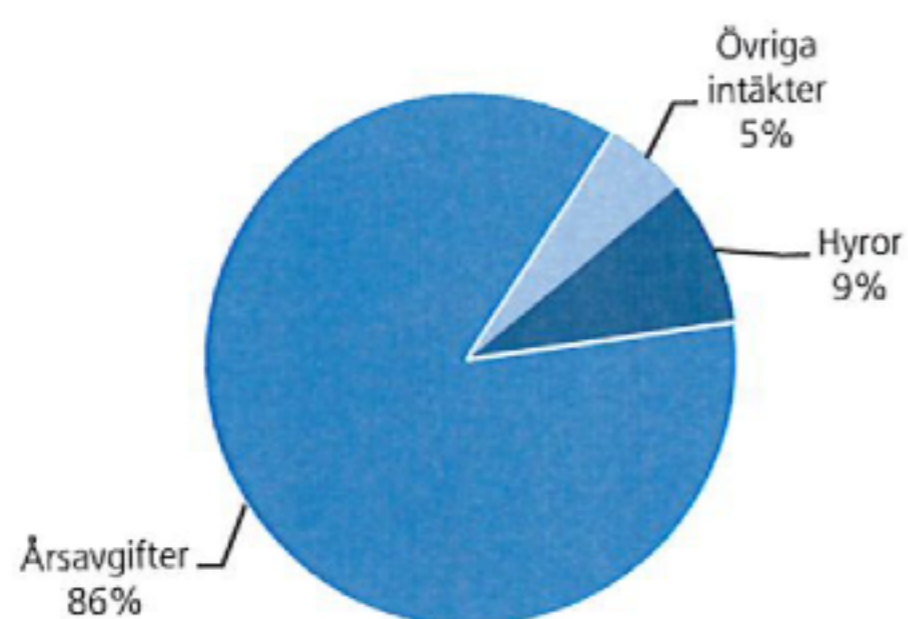
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 242 192
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 742 837
Finansiella intäkter	89
Minskning kortfristiga fordringar	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	156 943
	2 899 869
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 310 689
Finansiella kostnader	665 057
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	165 797
Minskning av långfristiga skulder	496 860
	2 638 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 503 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	261 466

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning och inköp av dörrar till cykelförråd.
 Två-års garantibesiktning har utförts av Rambow AB december 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
 Överlåtelser under året: 0 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83 st
 Tillkommande medlemmar: 4 st
 Avgående medlemmar: 3 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 740	12 870	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	37	23	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	81	78	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	15	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	174	183	0	0
Soliditet (%)	65	65	64	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	-220	-106	0
Nettoomsättning (tkr)	2 720	2 713	600	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 822 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 515 000	0	0	90 515 000
Fond för yttre underhåll	230 000	115 000	115 000	0
S:a bundet eget kapital	90 745 000	115 000	115 000	90 515 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-470 758	-115 000	-334 847	-20 911
Årets resultat	-459 378	-459 378	219 847	-219 847
S:a ansamlad förlust	-930 136	-574 378	-115 000	-240 758
S:a eget kapital	89 814 864	-459 378	0	90 274 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-459 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-355 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
summa balanserat resultat	-930 136

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-930 136
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 719 576	2 713 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 261	40 164
Summa rörelseintäkter		2 742 837	2 753 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-993 678	-830 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 237	-217 874
Personalkostnader	Not 6	-40 774	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 226 558	-1 226 558
Summa rörelsekostnader		-2 537 247	-2 274 819
RÖRELSERESULTAT		205 590	478 692
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 057	-698 539
Summa finansiella poster		-664 968	-698 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-459 378	-219 847
ÅRETS RESULTAT		-459 378	-219 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	137 461 657	138 688 215
Summa materiella anläggningstillgångar	137 461 657	138 688 215
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	137 461 657	138 688 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 440	4 440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	767 261	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	52 651	48 275
Summa kortfristiga fordringar	824 352	52 715
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	736 408	1 089 042
SBC klientmedel i SHB	0	153 150
Summa kassa och bank	736 408	1 242 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 560 760	1 294 907
SUMMA TILLGÅNGAR	139 022 417	139 983 122

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	230 000	0
Summa bundet eget kapital		90 745 000	90 515 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-470 758	-20 911
Årets resultat		-459 378	-219 847
Summa fritt eget kapital		-930 136	-240 758
SUMMA EGET KAPITAL		89 814 864	90 274 242
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	48 195 420	48 692 280
Summa långfristiga skulder		48 195 420	48 692 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	496 860	496 860
Leverantörsskulder		130 752	113 209
Skatteskulder		0	86 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	384 521	320 351
Summa kortfristiga skulder		1 012 133	1 016 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 022 417	139 983 122

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 År	100 År
Fastighetsel	20 År	20 År
Fasader/balkonger	50 År	50 År
Fönster/dörrar, port	50 År	50 År
Yttertak	50 År	50 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 365 200	2 365 200
Hyror parkering	122 600	237 987
Hyror carport	120 000	0
Bredbandsintäkter	110 160	110 160
Elintäkter	-4 603	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 213	0
Öresutjämning	6	0
	2 719 576	2 713 347

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 603	0
Övriga intäkter	18 658	40 164
	23 261	40 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 764	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 529	274 632
	Snöröjning/sandning	66 623	4 981
	Städning entreprenad	9 397	0
	Hissbesiktning	5 838	0
	Myndighetstillsyn	27 500	0
	Gemensamma utrymmen	2 622	0
	Garage	1 317	0
	Gård	5 672	0
	Förbrukningsmateriel	31 553	0
	Fordon	229	0
		183 043	279 613
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 923	0
	Entré/trapphus	924	0
	Lås	4 206	0
	Elinstallationer	806	0
	Balkonger/altaner	875	0
	Vattenskada	1 088	0
		10 822	0
	Taxebundna kostnader		
	El	141 008	86 151
	Värme	310 384	296 936
	Vatten	88 985	57 848
	Sophämtning/renhållning	109 239	72 934
		649 616	513 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 228	31 906
	Kabel-TV	53 186	0
	Bredband	58 784	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	5 000
		150 197	36 906
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	993 678	830 388
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	111 375
	Revisionsarvode extern revisor	6 112	0
	Föreningskostnader	4 750	7 924
	Styrelseomkostnader	471	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 183	0
	Förvaltningsarvode	192 344	0
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 000
	Administration	13 599	61 260
	Korttidsinventarier	6 488	0
	Övriga externa kostnader	0	33 315
	Konsultarvode	51 290	0
		276 237	217 874

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 900	0
	Sociala kostnader	7 874	0
		40 774	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	613 279	613 279
	Yttertak K3	87 611	87 611
	Fasader/balkonger K3	262 834	262 834
	Fönster/dörrar och portar K3	87 611	87 611
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	175 223	175 223
		1 226 558	1 226 558

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 126 000	140 126 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 126 000	140 126 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 437 785	-211 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 226 558	-1 226 558
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 664 343	-1 437 785
	Planenligt restvärde vid årets slut	137 461 657	138 688 215
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 514 717	52 514 717
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 000 000	10 400 000
		85 000 000	63 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	63 400 000
		85 000 000	63 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11	0
	Klientmedel hos SBC	767 250	0
		767 261	0

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
 UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	24 663	20 612
Kabel-TV	8 632	27 663
Bredband	19 357	0
	52 652	48 275

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	115 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	115 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	230 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,700 %	16 230 760	16 396 380	2023-09-25
Swedbank	1,430 %	16 230 760	16 396 380	2020-09-25
Swedbank	1,860 %	16 230 760	16 396 380	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		48 692 280	49 189 140	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-496 860	-496 860	
		48 195 420	48 692 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 207 980 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
 FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2019-12-31	2018-12-31
El	9 293	9 123
Värme	49 088	50 439
Sophämtning	0	3 116
Extern revisor	0	5 000
Ränta	94 396	156 067
Avgifter och hyror	231 744	96 606
	384 521	320 351

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

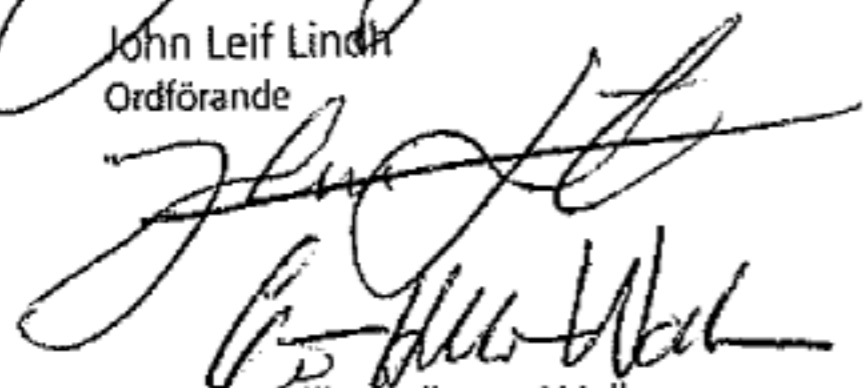
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 214 2020



John Leif Lindh
Ordförande



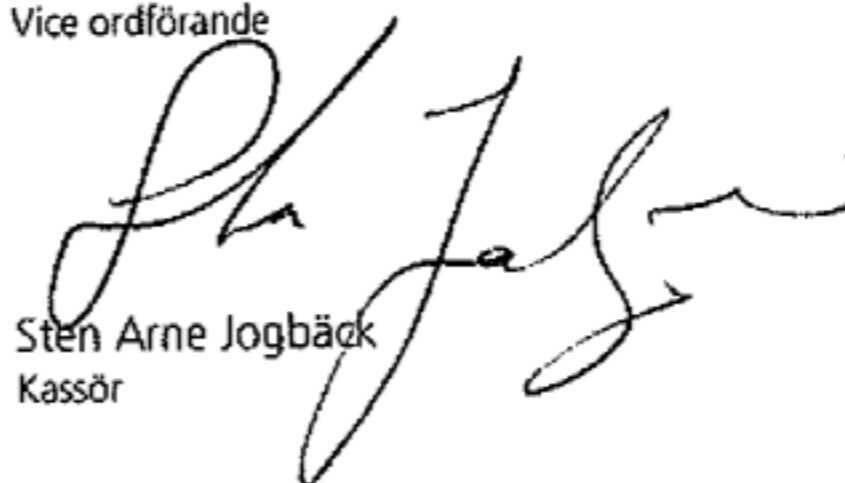
Inger Gunilla Hallgren Wallner
Sekreterare



Rolf Evald Svahn
Fastighetsansvarig



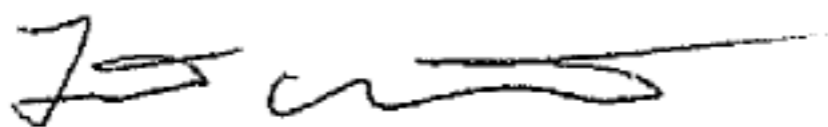
Helena Birgitta Sjöqvist
Vice ordförande



Sten Arne Jogbäck
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2714-2020

KPMG AB



Jim Wahlström
Extern revisor