

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Svenska Folkbyggen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2018-10-30.

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
19 st 2 r o k 56,0 m²
5 st 3 r o k 56,0 m²

Lägenhetsyta: 2 376,0 m²

Inom föreningen finns 45 p-platser inklusive 3 gästparkeringar samt 9 lokaler.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-10-28.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen, felanmälan och gräsklippning har utförts i egen regi. Lokalvården har utförts av Bernhardson städ AB och Buskhaga Hemservice. Snöröjning har skötts av Egeryds.

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

Åtgärd	År
Stammar/elledningar lgh	1996
Fönster	1998
Tak	1999
Ventilation	2008
Byte avloppsledning	2013
Byte dörrar	2019
Ventilation	2021

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 72 (71) medlemmar. Under året har 9 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Tobias Norgren-Bergström	ordförande
Josefin Bäck	sekreterare
Emma Roos	ledamot
Marcus Svensson	ledamot
Jonas Karlsson	suppleant
Theodor Lindroos	suppleant
Joanna Gatehouse	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Marcus Svensson, Jonas Karlsson, Theodor Lindroos och Joanna Gatehouse.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ann Frankenberg.

Revisor

Revisor har varit Louise Fritiofsson med Anders Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Forsblom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-02 utomhus i föreningens pergola. På stämman deltog 9 (8) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll utförts: Byte av Paxfläkrar i samtliga badrum i föreningen lägenheter till tallriksventiler.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehov utifrån underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 250 000 kronor.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: Målning av räcken till källarnedgångar utomhus, 6 st. Översyn och injustering av föreningens värme, energieffektivisering och energioptimering. Kontroll av skicket på husens tak.

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Org.nr. 775000-2342

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 026 858 kr. Under året har föreningen amorterat 130 056 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2021. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 3% inför 2022. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 681 kr per kvm. Styrelsen räknar inte med några stora avgiftsförändringar med förbehåll för vad som händer beträffande förvaltning och leverantörer som föreningen är beroende av och hur mycket som kan skötas av föreningens medlemmar och dess styrelse.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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 sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit information via 3 stycken informationsblad, utskick samt hemsidan www.brfsf.se

Föreningens egen e-postadress: hemsidabrf@gmail.com

Föreningen har anordnat vårstädning och krattning av löv på hösten.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 736	1 734	1 660	1 752	1 523
Resultat efter finansiella poster tkr	37	402	147	56	-200
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	26%	23%	23%	22%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	681	681	668	668	596
Bankskuld kr/m ²	2 116	2 170	2 038	1 756	1 793
Räntekostnader kr/m ²	23	26	24	22	27
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	15%	15%	14%	16%	17%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	105	105	105	105	25

Bostadsrättsförening Brf Svenska Folkbyggen i Örebro
Org.nr. 775000-2342

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	1 150 538	306 229	401 837
Omföring av årets resultat enl årsstämma				401 837	-401 837
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					37 410
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 400 538	458 066	37 410

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	708 066
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	<u>37 410</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	495 476

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	495 476
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 400 538 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -212 590 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

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 735 586	1 734 474
Summa rörelseintäkter		1 735 586	1 734 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 217 898	-956 909
Planerat underhåll	Not 4	0	-5 525
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-99 726	-133 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-326 528	-175 907
Summa rörelsekostnader		-1 644 152	-1 271 982
Rörelseresultat		91 434	462 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-54 024	-60 728
Summa finansiella poster		-54 024	-60 656
Årets resultat		37 410	401 837
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-250 000
Disposition underhållsfond		0	5 525
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-250 000	-244 475
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-212 590	157 362

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 6 094 528 5 473 882

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 820 188

6 094 528 6 294 070

Summa anläggningstillgångar

6 094 528 6 294 070

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 60 3 955

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 509 026 1 312 686

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 149 454 145 870

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 133 27 495

1 686 673 1 490 006

Summa omsättningstillgångar

1 686 673 1 490 006

Summa tillgångar**7 781 201 7 784 076**

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 874	46 874
Upplåtelseavgifter		85 106	85 106
Underhållsfond		1 400 538	1 150 538
		<u>1 532 517</u>	<u>1 282 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		458 066	306 229
Årets resultat		37 410	401 837
		<u>495 476</u>	<u>708 066</u>
Summa eget kapital		<u>2 027 993</u>	<u>1 990 583</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>4 896 802</u>	<u>3 765 190</u>
		4 896 802	3 765 190
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	130 056	1 391 724
Leverantörsskulder		149 092	81 598
Fond för inre underhåll		258 892	263 119
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 264	1 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>317 102</u>	<u>290 785</u>
		856 406	2 028 303
Summa skulder		<u>5 753 208</u>	<u>5 793 493</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 781 201</u>	<u>7 784 076</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	37 410	401 837
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	326 528	175 907
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>363 938</u>	<u>577 744</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-326	-24 755
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>89 771</u>	<u>76 065</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	453 383	629 054
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-126 986	-776 188
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-126 986</u>	<u>-776 188</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-130 056	314 944
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-130 056</u>	<u>314 944</u>
Årets kassaflöde	196 341	167 810
Likvida medel vid årets början	1 312 686	1 144 875
Likvida medel vid årets slut	1 509 027	1 312 686

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

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 1,94 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 617 696	1 617 696
Hyror	140 600	142 140
Övriga intäkter	20 341	16 930
Bruttoomsättning	<u>1 778 637</u>	<u>1 776 766</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	0	-240
Hysesbortfall	-7 400	-6 400
Avsatt till inre fond	-35 652	-35 652
	1 735 586	1 734 474
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	128 865	70 050
Reparationer	17 360	24 936
El	51 412	36 308
Uppvärmning	610 450	438 266
Vatten	91 141	76 605
Sophämtning	53 159	53 391
Övriga avgifter	112 582	104 607
Förvaltningskostnader	74 805	71 691
Fastighetsavgift	71 392	69 952
Övriga driftskostnader	6 732	11 104
	<u>1 217 898</u>	<u>956 909</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	5 525
	<u>0</u>	<u>5 525</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 600	48 300
Vicevärdsarvode	20 400	24 525
Övriga arvoden	33 238	31 025
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	555	1 902
Sociala kostnader	17 252	24 544
	<u>98 044</u>	<u>132 296</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	1 682	1 345
	<u>1 682</u>	<u>1 345</u>
	99 726	133 641
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	213 878	175 907
Restvärdesavskrivning	112 650	0
	<u>326 528</u>	<u>175 907</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	72
	<u>0</u>	<u>72</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	53 909	60 608
Övriga finansiella kostnader	115	120
	<u>54 024</u>	<u>60 728</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

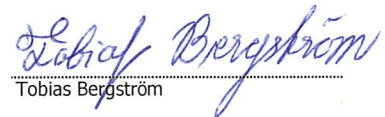
Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 283 501	10 283 501
Årets nyanskaffning	947 174	0
Årets utrangering	-213 801	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 016 874</u>	<u>10 283 501</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 809 619	-4 633 712
Årets utrangering	101 151	0
Årets avskrivningar	-213 878	-175 907
Utgående avskrivningar	<u>-4 922 346</u>	<u>-4 809 619</u>
Bokfört värde	6 094 528	5 473 882
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	<u>136 000</u>	<u>136 000</u>
	<u>19 136 000</u>	<u>19 136 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	<u>15 400 000</u>	<u>15 400 000</u>
Taxeringsvärde totalt	34 536 000	34 536 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>267 885</u>	<u>267 885</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 885</u>	<u>267 885</u>
Ingående avskrivningar	-267 885	-267 885
Utgående avskrivningar	<u>-267 885</u>	<u>-267 885</u>
Bokfört värde	0	0
Not 11. Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>820 188</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>820 188</u>

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro


Noter	2021-12-31		2020-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		60		3 955	
		60		3 955	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		1 934		5 150	
Skattekonto		147 520		138 320	
Övriga fordringar		0		2 400	
		149 454		145 870	
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	1 150 538	306 229	401 837
Omföring av årets resultat enligt årstämma				401 837	-401 837
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					37 410
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 400 538	458 066	37 410
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	350618	1,44%	2024-03-01	517 902	0
Stadshypotek AB	379084	1,15%	2023-07-30	760 000	0
Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	767 000	40 000
Stadshypotek AB	446978	0,93%	2025-09-01	583 812	34 000
Stadshypotek AB	446979	0,93%	2025-09-01	450 476	28 000
Stadshypotek AB	453030	0,73%	2024-09-30	686 000	14 000
Stadshypotek AB	502304	0,68%	2023-09-01	1 261 668	14 056
				5 026 858	130 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 896 802
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					4 376 578
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					5 813 000
<i>varav frigjorda</i>					5 813 000
Summa ställda säkerheter					5 813 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					130 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					0
					130 056
					1 391 724
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter					439
Källskatt					825
					1 264
					1 077
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter					143 414
Upplupna räntekostnader					6 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					167 220
					317 102
					290 785

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro**Noter****2021-12-31****2020-12-31**

Örebro, 2022-03-18


Josefin Bäck
Emma Roos
Tobias Bergström
Marcus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-20


Louise Fritiofsson
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 2021-01-01--2021-12-31. 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 revisionsmed 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 20-03-2022



Louise Fritiofsson

Av föreningen vald revisor