

Årsredovisning för  
**Brf Söderängarna 2 i Örebro**  
769630-0925

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderängarna 2 i Örebro, 769630-0925, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-21 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-29.

Föreningen har sitt säte i Örebro län, Örebro kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 32 bostadslägenheter i Örebro med en total BOA på 2121 m<sup>2</sup>. Köpekontraktet för fastigheten Örebro Kamomillen 11 tecknades 2017-12-12. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2019-04-25. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2021-08-01.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Bengt Håkansson	Ordförande	2020-01-01 - 2020-06-30
Anders Edgren	Ledamot	2020-01-01 - 2020-06-30
Lars-Eric Wilson	Ledamot	2020-01-01 - 2020-06-30
Bengt Nilsson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-06-30
Mats Blomqvist	Suppleant	2020-01-01 - 2020-06-30
Peter Jarrah	Ordförande	2020-06-30 - 2020-12-31
Clara Bakir	Ledamot	2020-06-30 - 2020-12-31
Madeleine Larsson	Ledamot	2020-06-30 - 2020-12-31
Gabriella Saume	Suppleant	2020-06-30 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2020 haft fem protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-06-30.

Under räkenskapsåret 2020 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 32

Överlåtelse under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 563 515	502 370	-	-
Resultat efter finansiella poster	-8 522	-71 393	-	-
Soliditet, %	67	56	-	-
Lån per kvm bostadsyta	13 916	14 110	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	685	685	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-08-31.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 420 000	12 545 000			-71 393
Omföring av fg års resultat				-71 393	71 393
Förändring uppl.avgifter		6 070 000			
Yttre underhållsfond			21 210	-21 210	
Årets resultat					-8 522
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 420 000</b>	<b>18 615 000</b>	<b>21 210</b>	<b>-92 603</b>	<b>-8 522</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-92 603
Årets resultat	-8 522
<b>Totalt</b>	<b>-101 125</b>
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	63 630
Balanseras i ny räkning	-164 755
<b>Totalt</b>	<b>-101 125</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen 2019-08-31.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 563 515	502 370
Övriga rörelseintäkter	2	282 074	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 845 589</b>	<b>502 370</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-801 832	-219 950
Externa rörelsekostnader		-76 225	-17 469
Personalkostnader		-32 855	-
Avskrivningar		-616 332	-205 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 527 244</b>	<b>-442 863</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 345</b>	<b>59 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-326 867	-130 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 867</b>	<b>-130 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 522</b>	<b>-71 393</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 522</b>	<b>-71 393</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 522</b>	<b>-71 393</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	90 141 224	90 757 556
Summa materiella anläggningstillgångar		90 141 224	90 757 556
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		90 141 224	90 757 556
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 200	-
Övriga fordringar	5	-	2 301 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	65 802	262 682
Summa kortfristiga fordringar		67 002	2 563 858
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	15 000
Summa kortfristiga placeringar		-	15 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		522 337	5 089 432
Summa kassa och bank		522 337	5 089 432
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		589 339	7 668 290
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		90 730 563	98 425 846

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		42 420 000	42 420 000
Upplåtelseavgifter		18 615 000	12 545 000
Yttre underhållsfond		21 210	-
Summa bundet eget kapital		61 056 210	54 965 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-92 603	-
Årets resultat		-8 522	-71 393
Summa fritt eget kapital		-101 125	-71 393
Summa eget kapital		60 955 085	54 893 607
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	29 104 976	29 516 488
Summa långfristiga skulder		29 104 976	29 516 488
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	411 512	9 103 275
Leverantörsskulder		83 973	95 167
Övriga skulder	9	-	4 552 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	175 017	264 402
Summa kortfristiga skulder		670 502	14 015 751
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 730 563</b>	<b>98 425 846</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-8 522	-71 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	616 332	205 444
	<u>607 810</u>	<u>134 051</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>607 810</b>	<b>134 051</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 348 544	-2 353 046
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar på Peab	163 312	124 336
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 658 486	2 822 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>461 180</b>	<b>727 416</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-90 963 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-90 963 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		29 928 000
Amortering av låneskulder	-9 103 275	8 691 763
Inbetalda insatser	4 075 000	56 290 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 028 275</b>	<b>94 909 763</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 567 095</b>	<b>4 674 179</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 089 432</b>	<b>415 253</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>522 337</b>	<b>5 089 432</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



## Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	962 107	231 540
P-Plats	99 000	16 907
Garantiersättning	492 393	252 760
Överlåtelseavgifter	5 915	1 163
Pantsättningsavgifter	938	
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 762	
Avgift för övernattningslägenhet	400	
<b>Summa</b>	<b>1 563 515</b>	<b>502 370</b>

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-08-31.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäkringsersättning	282 074	
<b>Summa</b>	<b>282 074</b>	

## Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	134 377	45 257
Driftskostnader	231 460	53 303
Hiss	42 135	
Övrigt underhåll		5 713
Elkostnad	51 550	27 491
Värme	131 364	49 987
Sophämtning	49 095	15 028
Fastighetsförsäkring	21 473	5 683
Hemsida	2 512	
Triple plays	137 866	11 238
Vinterunderhåll		6 250
<b>Summa</b>	<b>801 832</b>	<b>219 950</b>

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2019-08-31.

## Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 963 000	
-Nyanskaffningar		90 963 000
<b>Summa</b>	<b>90 963 000</b>	<b>90 963 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 444	
-Årets avskrivning enligt plan	-616 332	-205 444
<b>Summa</b>	<b>-821 776</b>	<b>-205 444</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 141 224</b>	<b>90 757 556</b>
Varav byggnader	73 138 224	73 754 556
Varav mark	17 003 000	17 003 000

<b>Summa</b>	<b>90 141 224</b>	<b>90 757 556</b>
Taxeringsvärde byggnader	36 000 000	
Taxeringsvärde mark	12 000 000	
<b>Summa</b>	<b>48 000 000</b>	

### Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		1 995 000
Fordran Peab Bostad AB		163 312
Kundfordringar		142 864
<b>Summa</b>		<b>2 301 176</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiersättning		252 760
Ekonomisk förvaltning	10 508	
Fastighetsförvaltning	22 686	
Tripple Play	21 687	
Fastighetsförsäkring	10 921	9 922
<b>Summa</b>	<b>65 802</b>	<b>262 682</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	27 458 928	27 870 440
<b>Totalt</b>	<b>27 458 928</b>	<b>27 870 440</b>

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	1 646 048	1 646 048
<b>Totalt</b>	<b>1 646 048</b>	<b>1 646 048</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Vilkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Kreditiv Handelsbanken				8 691 763
Handelsbanken Stadshypotek	1,19%	2024-12-01	14 515 080	14 739 540
Handelsbanken Stadshypotek	1,10%	2021-12-01	14 589 896	14 776 948
<b>Summa</b>			<b>29 104 976</b>	<b>38 208 251</b>

Under 2021 kommer amortering ske med 411 512kr.

### Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Reverslån Peab Finans AB		2 557 907
Fakturerade förskott betalda		1 995 000
<b>Summa</b>		<b>4 552 907</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	100 986	196 520
Revisionsarvode	18 750	
El		5 156
Värme	22 426	22 254
Upplupna räntor		40 472
Arvoden	25 000	
Arbetsgivaravgifter	7 855	
<b>Summa</b>	<b>175 017</b>	<b>264 402</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 928 000	29 928 000
<b>Summa</b>	<b>29 928 000</b>	<b>29 928 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser *Inga* *Inga*

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med Peab Support avseende ekonomisk förvaltning som gäller fr o m 2021-01-01.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Peter Jarrah  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Clara Bakir  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Madeleine Larsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444625456

## Dokument

Söderängarna 2 - Årsredovisning 2020 slutgiltig.pdf  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2021-04-01 08:16:39 CEST (+0200) av Peab (P)  
Färdigställt 2021-04-08 11:49:14 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)  
Peab Utveckling AB  
Org. nr 559283-3726  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Peter Jarrah (PJ)  
peter@cleverex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Jarrah"  
Signerade 2021-04-06 08:19:57 CEST (+0200)

Clara Bakir (CB1)  
ClaraBakir@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLARA YOUSSEF BAKIR"  
Signerade 2021-04-06 17:10:46 CEST (+0200)

Christian Borg (CB2)  
christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
CHRISTIAN BORG"  
Signerade 2021-04-08 11:49:14 CEST (+0200)

Madeleine Larsson (ML)  
Madeleine.Larsson@dormy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MADELEINE LARSSON"  
Signerade 2021-04-01 08:51:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557444625456

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

