

Brf Steglitsen
Org nr 769632-6854

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Steglitsen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Steglitsen 10 med säte i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten med beteckningen Örebro Steglitsen 10 på adressen Engelbrektsgatan 27 B & 27 C.

Förvärvet av fastigheten har skett genom köp av aktiebolaget PWE Fastigheter AB och samtliga aktier i detta bolag. Byggnaderna uppfördes 1910. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-08-01.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst noll och högst 3 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-08, på grund av att ledamöter flyttat från föreningen har extra stämma hållits 2019-07-07. Styrelsens sammansättning har då fått denna sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Befattning	Vald till	
Tobias Lindvall	Ordförande	2019	
Anders Olsson	Vice ordförande	2019	nyvald 2019-07-07
Johan Spector	Vice ordförande	2019	avgick vid stämma 2019-07-07
Filippa Nilsagård	Sekreterare	2019	
Yasmine Svartling	Ledamot	2019	avgick vid stämma 2019-07-07
Frida Karlsson	Ledamot	2019	
Carl-Johan Dahl	Ledamot	2019	nyvald 2019-07-07
Severin Sape	Ledamot	2019	nyvald 2019-07-07
Linnéa Rehnberg	Ledamot	2019	nyvald 2019-07-07

Styrelsesuppleanter

Abbe Kurt	2019	avgick vid stämma 2019-07-07
Arvid Brorsson	2019	
Gustav Pauly	2019	nyvald 2019-07-07

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 (6) protokollförda styrelsemöten.
- För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar SÄKRA.

Revisor

Åsa Axell

Extern revisor

BoRevision

Valberedning

Angel Oliver och Per Nessén.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 4 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan uppgår till 660kvm.

I byggnaden finns även affärslokaler på 175kvm varav 100kvm är uthyrt. Total yta för bostäder och lokaler är 835kvm.

Lägenhetsfördelning

2st 3 rum och kök på 109 kvm

1st 3 rum och kök på 96 kvm

1st 3 rum och kök på 70 kvm

1st 2 rum och kök på 70 kvm

2st 2 rum och kök på 56 kvm

1st 2 rum och kök på 51 kvm

1st 1 rum och kök på 38 kvm

Lokal

I byggnaden finns även affärslokal på 175kvm varav 100kvm är uthyrd.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i samma bolag. Bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen medan hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning Ekonomisk förvaltning

E.ON Fjärrvärme, el

Comhem Bredband/telefoni, Kabel-TV

Stena Renhållning

Örebro kommun VA samt renhållning

Årets avsättning

Årets avsättning till underhållsfond baseras på beräkningar av kommande renoveringsunderhåll enligt den Tekniska statusbesiktningen som upprättades i samband med Ekonomisk plan vid bildandet av föreningen. Denna bedömning är baserad på renoveringsbehov de närmaste 10 åren. Eftersom de närmaste åren innehåller kostsamma renoveringar har föreningen beaktat detta vid årets avsättning och räknat upp beloppet.

Väsentlig händelse under räkenskapsåret

Extra stämma

Två extra stämmor har hållits under bokföringsåret. 2018-09-06 för att besluta om större underhåll av fasad och takkupor.

2018-10-22 för att besluta om fjärrvärmeavtal och service av detta samt omsättning av lån.

Resultat

Årets resultat är en förlust på 632 869 kr. Förlusten beror på att årsavgifterna i enlighet med förutsättningar i ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna, vilket är förenligt med föreningens stadgar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Snittavgiften ligger på 718 kr per kvadratmeter.

Årets underhåll och reparationer

Under året har en del av fönstren bytts ut samt att fasaden på innergård och portal har putsats om.

Takkupor har åtgärdats då risk för vattenskador uppdagats. På grund av vattenskada har taket i köket i lgh 1202 reparerats.

Lokalen

Lokalytan som hyrs ut är 100kvm. Hyresgästen bekostar själv ev renovering.

Resterande del av lokalyta (75kvm) är tills vidare outhyrd.

Uppdelad lägenhet

PWE Invest AB, ägare till lägenhet 5 har byggt om denna lägenhet till 2 lägenheter. Ny lägenhet nr omfattar 38 kvm och ny lägenhet nr 9 omfattar 51 kvm. Det ursprungliga andelstalet har fördelat på dessa 2 nya lägenheter. Lägenheterna har sålts vidare under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Se not 13

Medlemsinfo

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Antal medlemmar vid årets början	10	10
Tillkommande medlemmar under året	8	4
Avgående medlemmar	-6	-4
	—	—
Antal vid årets slut	12	10

Medlemmar

Föreningen hade vid bokslutstillfället 12 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna. Under verksamhetsåret har 5 st överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en avgift på 1% av prisbasbeloppet per lån.

Flerårsjämförelse

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning	tkr	575 418	611 858	344 410
Resultat efter finansiella poster	tkr	-632 869	-410 161	-692 425
Likviditet	%	173	393	552
Soliditet	%	62	64	65
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	718	718	704
Lån per kvm totalyta	kr	10 009	10 050	10 402

Definitioner nyckeltal:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100%

Soliditet = Summan eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Notera att Likviditet och Soliditet beräknas som tidigare trots att lån med rörlig ränta samt lån som förfaller bokförs som kortfristiga skulder oavsett om intentionen är att lånen ska sättas om.

Jämförelseåret 2016-2017 startade 2017-08-01 och verksamheten bedrevs under 7,5 månader så åren är inte jämförbara.

Eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-06-30	16 535 000	322 500	-1 014 925	-410 161
Reservering till yttre fond, enligt stämmobeslut		161 250	-161 250	
Ianspråktagande av yttre fond, årets underhåll		-60 620	60 620	
Balansering av föregående års resultat			-410 161	410 161
Årets resultat				<u>-632 869</u>
Eget kapital 2019-06-30	16 535 000	423 130	-1 525 716	-632 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 425 085
Årets resultat	-632 869
Årets avsättning till UH-fond enl styrelsebeslut	-161 250
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	60 620

Återstår till föreningsstämmans förfogande	kronor	<u>-2 158 584</u>
--	--------	-------------------

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till balanserat resultat överförs		<u>-2 158 584</u>
---------------------------------------	--	-------------------

	kronor	<u>-2 158 584</u>
--	--------	-------------------

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	575 418	611 858
Övriga intäkter	3	6 139	11 729
Summa rörelseintäkter		581 557	623 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-275 943	-223 630
Övriga rörelsekostnader	5	-195 730	-52 293
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-626 960	-644 246
Summa rörelsekostnader		-1 098 633	-920 169
Resultat före finansiella poster		-517 076	-296 582
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 793	-113 579
Summa finansiella poster		-115 793	-113 579
Resultat efter finansiella poster		-632 869	-410 161
Årets förlust		-632 869	-410 161

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	22 629 826	22 345 047
Summa anläggningstillgångar		22 629 826	22 345 047
Summa anläggningstillgångar		22 629 826	22 345 047
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	6 870
Övriga fordringar	7	52	594 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 612	14 312
		4 784	616 066
<u>Kassa och bank</u>	9	1 158 529	991 169
Summa omsättningstillgångar		1 163 313	1 607 235
Summa tillgångar		23 793 139	23 952 282

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		16 535 000	16 535 000
Fond för yttre underhåll		423 129	322 500
		<u>16 958 129</u>	<u>16 857 500</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 525 715	-1 014 924
Årets förlust		-632 869	-410 161
		<u>-2 158 584</u>	<u>-1 425 085</u>
Summa eget kapital		<u>14 799 545</u>	<u>15 432 415</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 508 444	5 542 460
Summa långfristiga skulder		<u>5 508 444</u>	<u>5 542 460</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 849 016	2 849 016
Leverantörsskulder		542 016	24 444
Skatteskulder		41 882	38 936
Övriga skulder		1 645	1 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	50 591	63 606
Summa kortfristiga skulder		<u>3 485 150</u>	<u>2 977 407</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 793 139</u>	<u>23 952 282</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Brf Steglitsen 10 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och **BFNAR 2012:1** Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnaden tillämpas komponentavskrivning. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserat på ursprungligt anskaffningsvärde:

Byggnad: 3,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Hysesint p-plats garage momsfritt	16 800	14 350
Årsavgifter bostäder	474 118	466 064
Hysesintäkter lokaler momsfri	85 900	158 544
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-	-18 600
Hyses-/avg.bortfall parkering	-	-8 500
Avgiftsrabatt	-1 400	-
	<u>575 418</u>	<u>611 858</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Övriga ersättningar/intäkter	6 139	11 729
	<u>6 139</u>	<u>11 729</u>

Övriga intäkter består av:
Återbäring länsförsäkringar
Vidarefakturering av kostnader för nycklar
Ersättning påminnelseavg vid systembyte

Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Entreprenadkostnad städ	2 560	-
Rep bostäder	3 877	-
Lokaler	715	-
Rep gemensamma utr	10 299	26 339
Underh gemensamma utr	60 621	-
Fastighetsel	11 639	8 963
Fjärrvärme	86 848	97 370
Vatten	11 290	9 882
Sophämtning	12 276	9 494
Fastighetsförsäkringar	13 722	13 136
Kabel-TV	8 712	8 590
Fastighetsavgift/skatt	22 326	19 556
Grundavtal	31 058	30 300
	<u>275 943</u>	<u>223 630</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Övrigt	1 449	10 173
Förbrukningsinventarier	1 797	9 111
Förbrukningsmaterial	496	-
Inkasso/betalningsföreläggande	301	-
Revisionsarvoden	14 938	15 186
Övriga förvaltningskostnader	3 020	15 750
Konsultarvoden	2 859	-
Bankkostnader	1 579	2 073
Förlust vid avyttring av immateriella och materiella anläggningstillgångar	169 291	-
	<u>195 730</u>	<u>52 293</u>

Då delar av fasaden har åtgärdats innan beräknad livslängd uppnåtts uppstår en utrangeringskostnad på 169 291 kr.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 543 477	16 543 477
Årets anskaffningar	1 081 030	-
Årets utrangeringar	-310 366	-
Mark	7 090 061	7 090 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 404 202	23 633 538
Ingående avskrivningar	-1 288 491	-644 245
Årets utrangeringar	141 075	-
Årets avskrivningar	-626 960	-644 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 774 376	-1 288 491
Utgående redovisat värde Byggnad och Mark	22 629 826	22 345 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 281 000	7 001 000
Taxeringsvärde mark	4 812 000	2 969 000
Totalt Taxeringsvärde	11 093 000	9 970 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 962 000	9 084 000
Lokaler	1 131 000	886 000
Totalt	11 093 000	9 970 000

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Skattekonto	52	19 588
Övriga kortfristiga fordringar	-	575 296
	<u>52</u>	<u>594 884</u>

2017-2018: 575 000 kr har förskottsbetalts till Byggvaruförmedlingen för förnster inkl montering.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Förutbetald försäkringspremie	4 612	4 498
Kabel-TV	-	2 164
Förvaltningskostnad	-	7 650
	<u>4 612</u>	<u>14 312</u>

Not 9 Kassa & bank

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Transaktionskonto	1 158 529	991 169
	<u>1 158 529</u>	<u>991 169</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019-2020	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek 992228	1,51	2022-10-30	0	2 815 000
Stadshypotek 885708	1,25	2019-10-30	0	2 815 000
Stadshypotek 885709	1,53	2021-10-30	34 016	2 727 460
Totalt			34 016	8 357 460

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 8 187 380 kr.

Kortfristig skuld 2 849 016 kr

Långfristig skuld 5 508 444 kr

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	8 442 500	8 442 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Förutbetalda månadsavgifter	24 501	35 803
Upplupna räntekostnader	9 952	9 268
Upplupna Fjärrvärme	1 606	1 378
Upplupen El	2 296	1 257
Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
Upplupen sophämtning	236	2 199
Upplupen vattenkostnad	-	1 383
Upplupen Bankkostnad	-	318
Summa	<u>50 591</u>	<u>63 606</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter bokföringsårets slut

Extra stämma

En extra stämma hölls 2019-07-07 för att välja in nya styrelsemedlemmar då 3 ledamöter avflyttat. En underhållsplan kommer att upprättas under kommande bokslutsår.

Örebro 2019-

Tobias Lindvall
Ordförande

Anders Olsson
Vice ordförande

Filippa Nilsagård
Sekreterare

Frida Karlsson
Ledamot

Carl-Johan Dahl
Ledamot

Severin Sape
Ledamot

Linnea Rehnberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Åsa Axell
BoRevision AB