Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Brf Sörbyängen
Centrum
Org nr: 716411-5789

DAGORDNING

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

.....

f) Val av rösträknare.

.....

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

.....

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

.....

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

.....

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

k) Beslut om resultatdisposition.

.....

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

.....

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

.....

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

.....

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

.....

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

.....

r) Val av valberedning.

.....

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

.....

t) Stämmans avslutande.

.....

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall främja kollektivt boende och lokalutnyttjande.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Basilikan 1, Mejramvägen 113. Fastigheterna Basilikan 2, Mejramvägen 99-111 samt Kryddan 6, Senapsvägen 69 innehar föreningen med tomträtt i Örebro Kommun. Tomträttsavtalent för Basilikan 2 löper ut år 2023 och Kryddan 6 år 2021. Byggår 1984. Fastigheten Basilikan 1, inrymmer en affärslokal, som hyrs ut.

Fastigheten Basilikan 2, inrymmer kollektivhus med 86 st bostäder, gemensamhetslokaler, skola (bostadsrättslokaler), förskoleklass och fritidshem. På fastigheten finns också Blå huset, som inrymmer förråd, grovsoprum och lokal för uthyrning.

Fastigheten Kryddan 6, utgör en servicepunkt Kryddgården med integrerat, förskola, förskoleklass, skola och fritidshem. Hela anläggningen hyrs av Örebro kommun.

Föreningen äger dessutom fyra lägenheter i HSB:s Brf Persiljan som används till förskola Lergöken och hyrs av Örebro kommun. Likaså hyr föreningen en lägenhet i Riksbyggens Brf Örebrohus nr 28 som används som förskola.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
13	32	29	6	6	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	35	38

		Bostadsyta	Lokalyta
Basilikan 1	Kryddboden		140 m²
Basilikan 2	Centrumanläggning	6 018 m²	4 467 m²
Kryddan 6	Kryddgården		1 386 m²
HSB Persiljan	Lergöken		308 m²
Brf Örebrohus 28	Västan		112,5 m² hw

Total bostadsarea:	6 018 m²
Total lokalarea:	6 414 m²
Årets taxeringsvärde	67 902 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 902 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Egeryds Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 895 629 och planerat underhåll för 473 219.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 754 tkr för de närmaste 10 åren (1 975 tkr/år). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr.

Den årliga avsättningen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	**Belopp**
Byte av brandvarnare	31 156 kr
Målning och montering av hyllor i cykelrum, renovering av omklädningsrum	110 893 kr
Byte av tvättmaskin och torktumlare	133 364 kr
Asfaltering och plattläggning	197 807 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Bernt Karlsson	Ordförande	Kollektivhusföreningen	2019
Rasmus Frebran	Sekreterare	Stämman	2020
Anita Tollén	Ledamot	Stämman	2019
Marine Rosenberg	Ledamot	Örebro kommun	2019
Irina Ek	Ledamot	Örebro kommun	2019
Emil Thorslund	Ledamot	Örebro kommun	2019
Ena Hadzismajlovic	Ledamot	Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Lena Nyman	Suppleant	Kollektivhusföreningen	2019
Andreas Säterås	Suppleant	Stämman	2019
Marita Andersson	Suppleant	Stämman	2020
Göran Nyqvist	Suppleant	Örebro kommun	2019
Åsa Svahn	Suppleant	Örebro kommun	2019
Erik Wollenius	Suppleant	Örebro kommun	2019
Catrine Sterky	Suppleant	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Tarja Nordling	Förtroendevald revisor	Stämman	2019
Heléne Maijgren	Revisor BoRevision AB	Stämman	2019

Revisorssuppleanter	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Båve	Stämman	2019

Valberedning	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Ia Ericson	Stämman	2019
Jan-Eric Normelli	Stämman	2019
Karin Svensson	Stämman	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 0,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 0,5 % från och med 2019-01-01.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer (föregående år 108 personer).

Verksamhetsberättelse för Kollektivhusföreningen Påängen 2018.

Följande personer har ingått i styrelsen:
Bertil Malmqvist
Birgit Götlind (kassör)
Lena Odell
Malin Säterås
Rolf Prim
Jens Lundell

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under verksamhetsåret.

För de olika verksamheterna har ca 20 personer haft ansvar. hw

Tisdagsmatlaget har bestått av 22 personer där vi lagar husmanskost.

Torsdagsmatlaget har bestått av 12 personer där vi lagar vegetariskt.

Vårstädning ägde rum den 22 april och **höststädning** 28 oktober. Vi är alltid ett glatt gäng som fixar och städar. Vi brukar vara ett 40-tal personer som deltar men Du är också välkommen att umgås med oss.

Knytis (vinterfest) anordnades den 21 januari. Vi delade med oss av våra matfavoriter och bakverk.

Italien var temat för **trapphusfest** som arrangerades den 17 november av de boende i 107:an. Vi kalasade på goda pizzor och roade oss med tävlingar andra gemensamma aktiviteter.

Luciafirande genomfördes i samtliga trapphus på Luciadagen. Utöver mingel bjöd vi på glögg och pepparkakor.

Hemsidan utvecklas bra. Se rapport från verksamhetsansvariga.

Under verksamhetsåret har Kollektivhusföreningen och Bostadsrättsföreningens **Infoblad** kommit ut 3 gånger.

Årsmöte hölls den 19 mars 2018.

Vi tackar alla, verksamhetsansvariga och övriga boende, som under året har medverkat till att göra Brf Sörbyängens Centrum ett mycket trivsamt ställe att bo på.
Dock måste vi påpeka att vi alla har ansvar för våra gemensamma lokaler, inventarier och utrustningar. När något gått sönder, se till att det blir ersatt, lagat eller utbytt genom att själv åtgärda eller anmäla till verksamhetsansvarig.

Styrelsen i kollektivhusföreningen

Rapporter från verksamhetsansvariga

Biljard, Hindrik Hammarland
Biljarden har under 2018 varit bokad cirka 15 ggr, betydligt färre än föregående år.

Borrmaskin. Mikael Nyman
Borrmaskinen har varit utlånad cirka 15 ggr, samma som föregående år.
Vår Hilti hänger med ännu efter att vi bytt till nya borrar. Rapportera till uthyraren när borrarna är slitna.

Filmkvällar, Pelle Brolinson
Under våren 2018 kunde vi, trots att förstärkaren var stulen från gillestugan, genomföra två filmkvällar. Eva och Bernt välkomnade oss hem till sig och vi kunde mysa i deras vardagsrum.
Hösten började med en äppelfest i gillestugan. Passande nog visade vi då också filmen Äppelkriget.
Två ytterligare filmkvällar har det varit. Efter lite tekniska problem har vi nu fått lärt oss hur det fungerar. Tack Ingrid och Mikael.
Besökarna är mellan fem och åtta till antalet.

Gillestugan 2018, Bernt Karlsson och Eva Chrapkowska

Gemensamma aktiviteter, möten och fester	13
Styrelsemöten och gruppmöten	18
Matlag	72
Röda korset	36
Privata bokningar	77
(Dag 31, kväll 11, kort kväll 10, dag+kväll 25)	216 (243 ggr 2017)

Gårdsgruppen, Karin Svensson & Monica Granath
Vi träffar de trädgårdsansvariga hos Egeryds några gånger per år, bl a Anna Maria Hellner som är trädgårdsmästare. Vi går genom skötseln av gården, växter som behöver gallras, ersättas, tömning av komposten mm.
Monica och Karin kallar till gårdsgruppens möten och alla som är intresserade av gården eller har synpunkter är välkomna.

Gästrum, Rolf Prim
515 betalda uthyrningsnätter blev det under 2017.(535 st 2017)
Glöm inte att städa rummen innan ni lämnar tillbaka nycklarna.

Hemsidan, Lena Nyman
Husets hemsida basilikan.se fortsätter att användas för information och för att kontakta bokningsansvariga. Nyinflyttade i huset är snabba att registrera sig på hemsidan och vi fortsätter öka användandet även bland andra boende. Efter lite tekniska uppdateringar i december finns nu en ny kalender (jan 2019) som visar bekräftade bokningar igen

Infobladet, Birgit Götlind och Karin Jönsson
Under 2018 har "Infobladet" getts ut tre gånger; mars, maj och oktober. Bladet består oftast av ett dubbelsidigt papper. Ena sidan innehåller information från Bostadrättsföreningen, skriven av Bernt Karlsson. Andra sidan handlar om kollektivhusföreningen. Alla nummer finns i en pärm i Gillestugan, gamla nummer kan innehålla information som fortfarande kan vara aktuella. Bladet distribueras till alla lägenheter av Kristian Blomberg.

Innebandy
Innebandyträningen, i Sörbyängsskolans idrottssal, har fortsatt som tidigare år; söndagar kl. 19.00 för kvinnor/äldre tjejer och kl. 20.00 för män/äldre killar. Kontaktmän har Karin Jönsson och Håkan Schultz varit. Nya deltagare är välkomna! Nytt för i år är att vi inte kan gå via skolan, pga larm, utan vi måste gå yttervägen.

Odlingslotter
Vi är ca 25 stycken som använder odlingslotterna på framsidan och baksidan av huset.
Nya odlare är mycket välkomna ! Det finns oftast lediga lotter att erbjuda den som vill
börja odla grönsaker eller blommor och på det sättet delta i det sociala livet bland växter, blad, ogräs och sniglar.
Intresserad ? Hör av dig till Monica G. eller Karin S. i 103:an.

Projektor, Mikael Nyman
Projektor/kanon har varit utlånad ungefär 25 ggr år 2018, inklusive filmkvällar, (29 ggr 2017)

Tidskrifter, Karin Svensson
Föreningen prenumererar på 3 tidskrifter:
Allt om Trädgård, Forskning & Framsteg och **Råd & Rön.**
De förvaras i gillestugan, men kan förstås lånas hem under ett par dagar. Styrelsen tar gärna emot förslag på nya tidskrifter.

Växthus, Lillemor Joura
Vi är ett tiotal entusiaster som odlar i vårt fantastiska växthus.
Det odlas tomater, physalis, gurkor, paprikor, chili med mera.
Lillemor driver varje år upp tomater och physalis från sparade frön och brukar kunna dela med sig till dem som vill ha plantor. Det brukar räcka till ett par gemensamma överblivna odlingslådor där boende kan få sig ett smakprov.
I år står växthuset inför en renovering.
En utvald grupp intresserade håller i idéer och utförande.

Vävgruppen. Lena Canneryd o Birgit Götlind
Vi är fyra intressenter i den uppsatta varpen för trasmattsvävning. Vävningen fortskrider så sakteliga. Vi välkomnar gärna flera vävsugna till kommande väv.

Återbruksrummet, Ia Ericson
Att ha ett återbruks rum ligger i tiden. Jag ser ofta personer som besöker återbruksrummet och när jag själv tittar in ligger där nästan alltid något nytt och man kan göra fina fynd. Rummet städas och rensas på saker vid städdagarna två gånger om året samt däremellan vid behov.
Det finns mycket tydliga instruktioner uppsatta i rummet:
Sakerna ska vara hela, rena och användbara. Dessutom ska inga möbler placeras där eftersom det snabbt fyller rummet och gör det tungskött.
Trots de tydliga instruktionerna hamnar det smutsiga och trasiga saker samt möbler i rummet. Det är trist att ta hand om så för allas trivsel, följ instruktionerna! hw/

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 630	11 513	11 567	11 336	11 296
Resultat efter finansiella poster	4 077	1 404	-259	2 442	2 475
Soliditet	36 %	29 %	26 %	26 %	24 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 113 681	13 895 868	2 248 215	1 403 726
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 403 726	-1 403 726
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-473 219	473 219	
Årets resultat				4 077 224
Vid årets slut	**4 113 681**	**15 422 649**	**2 125 160**	**4 077 224**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 651 941
Årets resultat	4 077 224
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	473 219
Summa	**6 202 385**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**6 202 385**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 630 118	11 513 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 830	160 397
Summa rörelseintäkter		**11 972 948**	**11 673 720**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 276 427	-6 100 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 396 611	-1 625 418
Personalkostnader		-67 633	-65 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 951	-1 269 951
Summa rörelsekostnader		**-7 010 621**	**-9 061 055**
Rörelseresultat		**4 962 328**	**2 612 665**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseförening		2 400	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 326	18 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 829	-1 230 044
Summa finansiella poster		**-885 103**	**-1 208 939**
Resultat efter finansiella poster		**4 077 224**	**1 403 726**
Årets resultat		**4 077 224**	**1 403 726**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	55 528 776	56 710 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	1 637 617	1 725 599
Summa materiella anläggningstillgångar		**57 166 393**	**58 436 312**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseförening	Not 8	72 350	72 350
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	93 651	92 751
Summa finansiella anläggningstillgångar		**166 001**	**165 101**
Summa anläggningstillgångar		**57 332 394**	**58 601 413**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		265	290
Övriga fordringar		546 636	232 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		524 841	448 879
Summa kortfristiga fordringar		**1 071 741**	**682 051**
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 395 144	14 329 608
Summa kassa och bank		**13 395 144**	**14 329 608**
Summa omsättningstillgångar		**14 466 885**	**15 011 659**
Summa tillgångar		**71 799 279**	**73 613 072**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 113 681	4 113 681
Fond för yttre underhåll		15 422 649	13 895 868
Summa bundet eget kapital		**19 536 330**	**18 009 549**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 125 161	2 248 215
Årets resultat		4 077 224	1 403 726
Summa fritt eget kapital		**6 202 385**	**3 651 941**
Summa eget kapital		**25 738 715**	**21 661 490**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	34 994 719	43 736 880
Summa långfristiga skulder		**34 994 719**	**43 736 880**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 440 762	2 388 219
Leverantörskulder		824 321	977 951
Övriga skulder		2 147 463	1 874 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		653 299	2 974 458
Summa kortfristiga skulder		**11 065 845**	**9 214 701**
Summa eget kapital och skulder		**71 799 279**	**73 613 072**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader Kryddboden (pizzerian)	Linjär	35
Solcellsanläggning	Linjär	25
Bredbandsanslutning	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 060 752	4 040 531
Årsavgifter, lokaler	5 382 880	5 356 100
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-301 659	-301 659
Hyror, lokaler	2 285 452	2 251 090
Hyror, garage	146 907	121 663
Hyror, p-platser	56 626	45 597
Summa nettoomsättning	**11 630 118**	**11 513 323**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivningar, överlåtelseavgifter, mm)	11 508	3 360
Bidrag Boverket ventilation	322 527	0
Försäkringsersättningar	8 795	157 037
Summa övriga rörelseintäkter	**342 830**	**160 397**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-473 219	-1 541 153
Reparationer	-895 629	-1 655 142
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 002	-136 110
Tomträttsavgäld	-350 810	-350 810
Försäkringspremier	-119 415	-113 727
Kabel- och digital-TV	-128 458	-126 071
Återbäring från Riksbyggen	4 125	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 482	-62 673
Obligatoriska besiktningar	-46 175	-230 322
Snö- och halkbekämpning	-177 143	-117 563
Drift och förbrukning, övrigt (inkl förbrukningsmaterial och servicevtal)	-107 303	-50 398
Vatten	-120 638	-146 439
Fastighetsel	-448 388	-392 674
Uppvärmning	-1 008 935	-881 106
Sophantering och återvinning	-86 007	-95 697
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	-175 948	-205 363
Summa driftkostnader	**-4 276 427**	**-6 100 448**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-25 000	-25 000
Förvaltningsarvode administration	-333 563	-314 925
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning	-574 600	-793 951
Lokalkostnader	-408 178	-399 700
Arvode, yrkesrevisorer	-15 950	-14 114
Övriga förvaltningskostnader inkl kontorsmaterial	-31 064	-35 047
Medlems- och föreningsavgifter	-8 256	-8 256
Konsultarvoden (juridisk rådgivning)	0	-34 425
Summa övriga externa kostnader	**-1 396 611**	**-1 625 418**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 568 886	84 568 856
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	443 281	443 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**86 780 322**	**86 780 292**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 714 955	-28 577 315
Anslutningsavgifter	-354 624	-310 296
	- 30 069 579	**- 28 887 611**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 137 640	-1 137 640
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-44 328	-44 328
	-1 181 968	**-1 181 968**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-31 251 547**	**-30 069 579**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**55 528 776**	**56 710 713**
Varav		
Byggnader	53 716 291	54 853 901
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	44 329	88 657
Taxeringsvärden		
Byggnader	65 600 000	65 600 000
Mark	2 302 000	2 302 000
Totalt taxeringsvärde	**67 902 000**	**67 902 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	582 095	582 095
Solcellsanläggning	1 961 537	1 961 537
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-491 645	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 051 987**	**2 543 632**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-568 041	-557 855
Solcellsanläggning	-249 993	-172 196
	-818 034	**-730 051**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 186	-10 186
Solcellsanläggning	-77 797	-77 797
	-87 983	**-87 983**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	491 645	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-414 372**	**-818 034**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 637 616**	**1 725 599**
Varav		
Inventarier och verktyg	3 869	14 055
Solcellsanläggning	1 633 747	1 711 544

Not 8 Andelar i intresseförening

	2018-12-31	2017-12-31
50 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 000	25 000
HSB 1 andel	50	50
Örebrovind nr 1, 11 andelar á 4 300 kr	47 300	47 300
Summa aktier och andelar i intresseförening	**72 350**	**72 350**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
4 bostadsrätter i HSB Brf Persiljan	92 751	92 751
Årets anskaffning: 3 andelar i bikupeförening	900	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**93 651**	**92 751**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	42 435 481	46 125 099
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 440 762	-2 388 219
Långfristig skuld vid årets slut	**34 994 719**	**43 736 880**

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,05 %	2019-03-30	1 675 040	189 960	1 485 080
STADSHYPOTEK	2,03 %	2019-12-01	1 572 628	183 280	1 389 348
STADSHYPOTEK	1,53 %	2020-03-01	4 252 714	44 648	4 208 066
SBAB	1,50 %	2020-09-18	2 188 810	58 760	2 130 050
STADSHYPOTEK	1,54 %	2021-01-30	886 445	22 300	864 145
STADSHYPOTEK	1,54 %	2021-01-30	3 133 022	32 552	3 100 470
HANDELSBANKEN	1,71 %	2021-02-26	4 289 056	0	4 289 056
STADSHYPOTEK	1,00 %	2021-03-01	3 417 605	415 579	3 002 026
STADSHYPOTEK	3,49 %	2022-01-30	3 999 960	470 584	3 529 376
DANSKE BANK	1,21 %	2022-06-30	6 551 398	98 008	6 453 390
STADSHYPOTEK	1,23 %	2022-07-30	5 534 995	2 084 355	3 450 640
STADSHYPOTEK	2,65 %	2022-12-01	8 623 426	89 592	8 533 834
Summa			**46 125 099**	**3 689 618**	**42 435 481**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller villkorsändra 7 440 762 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 29 763 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 231 671 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	69 252 000	69 252 000

Örebro 2019-03-27

Bernt Karlsson

Marine Rosenberg

Anita Tollén

Rasmus Frebran

Emil Thorslund

Ena Hadzismajlovic

Irina Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15

Heléne Maijgren
Revisor Borevision AB

Tarja Nordling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum, org.nr. 716411-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuell betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 15/4 2019

Heléne Maijgren
BoRevision AB

Tarja Nordling
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet