

Årsredovisning

för

Brunnsgårdets Samfällighetsförening

717907-2090

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

Styrelsen för Brunnsgårdets Samfällighetsförening med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brunnsgårdets samfällighetsförening registrerades 2004-06-03. Föreningens ändamål är att förvalta anläggningssamfälligheten Nikolai ga:25.

Medlemmar är fastighetsägarna till de 384 fastigheterna på Loka gränd, Porla gränd, Medevi gränd, Ramlösa gränd, Sätra gränd, Vårby gränd samt Ronnebygatan i Adolfsberg, Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av sex ledamöter och sex suppleanter. Styrelsen har sedan den partiella föreningsstämma 2020-12-03 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Vald period</i>
Lars Berge-Kleber	Ordförande	2020-2022
Helena Stubbe	Vice ordförande	2019-2021
Sanna Lord	Kassör	2020-2022
Rickard Sahlqvist	Sekreterare	2019-2021
Malin Uhlan	Ledamot	2020-2022
Fouad Ketari	Ledamot	2019-2021

Styrelsesuppleanter

	<i>Vald period</i>
Susanna Löwdahl	2020-2022
Helena Löf	2020-2022
Gösta Andersson	2019-2021
Bjarne Hemstad	2019-2021
Pernilla Wenström	2020-2022
Henrik Lord	2019-2021

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 st (9) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till den partiella årsstämman.
- Under andra halvåret 2020 fram tills dess att Sanna Lord blev vald till kassör i december gick Lars Berge-Kleber in som tf kassör.
- Arvode till styrelsen har under året bokförts som en upplupen kostnad i årsbokslutet, enligt beslutad nivå vid stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Bo Magnusson
Leif Hörnell

Internrevisor
Internrevisor

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Revisorssuppleanter

Magnus Löwdahl
Azad Kaveh

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Valberedning

Per-Håkan Andersson
Utsedda grändombud:
Rune Larsson
Hans-Owe Andersson
Bjarne Hemstad
Susanna Löwdahl
Mahlin Uhlan
Kristian Berge-Kleber
Magnus Svensson
Rickard Sahlqvist
Maria From

sammankallande
Loka Gränd 36
Ronnebygatan 34
Ramlösa gränd 53
Ramlösa gränd 49
Sätra gränd 33
Vårby gränd 56
Vårby gränd 58
Medevi gränd 13
Porla gränd 42

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021
2021
2021
2021
2021
2021
2021
2021
2021

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Awarn Security Sverige AB
Ute Mark och Miljö
Viby Maskin AB
FVB Sverige AB
ÅF-Infrastruktur AB
Com Hem AB
Örebro Kommun
Neonom
Länsförsäkringar
Stadsnät
EcoGuard AB

Ekonomisk förvaltning
El, nät och fjärrvärme
Ronderande bevakning
Snöröjning av garageplanerna
Projekt utbyte fjärrvärme
Projekt utbyte fjärrvärme
Projekt utbyte fjärrvärme
Kabel-TV
Vatten och avfallshantering
Tillsyn och service av undercentraler
Företagsförsäkring
Installation av öppen fiber
Mättjänst Elförbrukning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har präglats av den pågående pandemin. De restriktioner, som regeringen infört medförde att det var omöjligt att hålla en fysisk årsstämma i november. För att ge styrelsen någon form av underlag för att kunna fortsätta arbetet genomfördes en partiell årsstämma med skriftliga frågor till medlemmarna, vilket gav följande resultat:

Godkännes årsredovisningen:	136 ja	1 svarade ej
Överskottet till underhållsfonden:	136 ja	1 nej
Höjning kvartalsavgift från 1/1 2021:	133 ja	4 svarade ej
Ansvarsfrihet för styrelsen:	134 ja	3 svarade ej
Godkännes valberedningens förslag:	134 ja	3 svarade ej

Övriga frågor, som skulle behandlas av årsstämman sköts fram tills dess att en fysisk stämma kan hållas.

Styrelsen har under våren vid två tillfällen försökt att lägga in nytt datum för en uppskjuten fysisk årsstämma, men har tvingats konstatera att den ihållande pandemin gjort det omöjligt. Det beslut som nu gäller är att årsstämman den 18 november 2021 behandlar förvaltningen för de senaste två verksamhetsåren.

Den stora frågan för Samfällighetsföreningen under verksamhetsåret har varit det fortsatta utbytet av fjärrvärmeledningar. Under verksamhetsåret färdigställdes arbetet på Ronnebygatan. Den utvärdering som gjordes i september, där alla på Ronnebygatan fick yttra sig, gav entreprenörerna mycket goda vitsord.

I september utfördes projektering av etappen på Porla Gränd. Den 19 januari antogs anbudet från Viby Maskin på 6245000 kronor. Anbudet inkluderar installation nya pumpar i undercentralen, samt öppen fiber. Den 12 april stängdes värmen av på gränden, vilket markerade byggstarten. Byggtiden sträckte sig fram till månadsskiftet augusti/september.

Styrelsen har haft diskussioner om hur snabbt vi kan gå fram med utbytet av fjärrvärmeledningar. Vi har slutligen landat i att vi bör ta en gränd per år, möjligen med uppehåll något år om det är lägligt för entreprenören. Det som oroar är bristerna i ledningsnätet. Den oron förstärks av de skador på ledningsnätet, som vi dels såg på Porla Gränd och dels har noterat på Medevi Gränd där vi gjorde projektering i mars månad. Av den anledningen kommer projekteringsarbetet att skyndas på och beräknas vara avslutat hösten 2022 för hela området. Om ledningarna på någon gränd ser särskilt illa ut kan vi kasta om turordningen i arbetet.

Arbetena med fjärrvärmeledningarna kunde fram till maj 2021 finansieras genom dels avsättningen om 1200 kr/kvartal och hus, samt dels genom ianspråktagande av underhållsfonden. I juni togs det första lånet upp på 3,5 miljoner kronor. När det gäller de återstående fem gränderna kommer finansiering att ske dels via avsättningen till fjärrvärmefonden, dels genom upptagande av lån. Lånekostnaden fördelas lika på alla husägare i samband med slutavräkningen.

När beslutet om utbyte av fjärrvärmeledningarna togs på extrastämman den 31 augusti 2017 beräknades upplåningsbehovet ligga på 30 miljoner kronor. Styrelsen beräknar nu att lånebehovet kan rymmas inom ramen 25 miljoner kronor.

Fjärrvärmearbetena leds på styrelsens uppdrag av en arbetsgrupp bestående av Fouad Ketari, Per-Håkan Andersson, Hans-Owe Andersson (t o m 31/12 2020), Lars Berge-Kleber, Malin Uhlan och Magnus Bergman. Jan Baastad från Ångpanneföreningen har varit projekt- och byggleddare.

Till den planerade årsstämman 2020 fanns ett förslag om byte av värmemängdsmätarna. Bakgrunden var

missnöje med den support vi fick från Ecoguard. Under hösten pågick en dialog med Ecoguard initierad av företaget. I januari meddelade Ecoguard att företaget nu satsar på att bygga upp en bättre supportorganisation till sina kunder. Effekten av detta har märkts redan under våren, varför styrelsen har beslutat att dra tillbaka förslaget om upphandling av nya värmemängdsmätare.

Under 2020 konstaterade styrelsen att föreningen hade alldeles för stora utestående fordringar på medlemmarna. Den tillförordnade kassören har därför under 2020 och 2021 bedrivit "indrivningsverksamhet" med lyckat resultat.

Skiftet av bank från Nordea till Handelsbanken verkställdes den 15 september.

Resultat

Årets verksamhet redovisar ett underskott på -6 295 960 kr, före avsättning till UH-fond mot budgeterat 0 kr. Det negativa resultatet förklaras av att projektet " Utbyte av sekundärnät fjärrvärme" pågår och belastar årets resultat med 7 211 108 kr (hade vi ej haft fjärrvärmeprojektet, så går den egentliga driften för föreningen med överskott = - 6 295 960 kr + 7 211 108 kr = + 915 148 kr).

Resultatet efter avsättning till UH-fond blir med upplösning av UH-fond och värmefond på 3 394 852 kr, lika med innevarande räkenskapsårs resultat efter förändring av fonder = - 2 901 108 kr (1 056 647 kr). I år kan vi ej lösa upp mosvarande belopp fullt ut, för att täcka årets nedlagda kostnader för fjärrvärmeprojektet, eftersom det inklusive årets avsättningar, finns 3 394 852 kr att disponera i UH-fonden (se sid 7 förändring av eget kapital och sid 8 resultaträkningen, längst ned).

Styrelsen föreslår därför att underskottet delvis täcks med upplösning av UH-fond och värmefond, med totalt 3 394 852 kr.

Ekonomi

Till underhålls-och värmefond har inbetalats 6 400 kr per medlem, dvs 1 600 kr uh-fond + 4 800 kr värmefond, totalt 2 457 600 kr.

Styrelsen har under året ej gjort några specialplaceringar i enlighet med den placeringspolicy som antogs av årsstämman 2012.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Medlemsinformation

Under hösten 2020 övergick Comhem helt till digitala TV-sändningar. Den support, som styrelsen organiserade i form av Gösta Andersson och Magnus Bergman för att underlätta övergången, har efterfrågats av ett antal husägare. Styrelsen omförhandlade avtalet med Comhem under vintern 2021, vilket ger husägarna ett antal fria TV-kanaler även i fortsättningen. Under våren köpte Tele2 upp Comhem. Det avtal föreningen tecknat med Comhem övertogs av Tele2.

Utvecklingen mot fossilfria bilar går snabbt och styrs av politiska beslut. Det sätter föreningar, som vår i en delikat situation. Vissa husägare har skaffat laddhybrider eller elbilar och laddar dessa vid huset, vilket är högst olämpligt ur elsäkerhetssynpunkt. Dessutom är ju våra gränder gågator och inte avsedda för regelbunden trafik. Styrelsen har därför förhandlat fram en lösning tillsammans med Eon, som innebär att två laddstolpar per gränd installeras i anslutning till sophusen. Det torde täcka behovet, som det ser ut nu. De bilägare, som utnyttjar denna laddmöjlighet, betalar elförbrukningen till föreningen via

en app. Förslag om denna lösning läggs till årsstämman för beslut.

Styrelsen vill påminna om att gränderna är gågator. Om man behöver köra in till sitt hus för att lasta ur eller lasta i sin bil är det max 5 km/tim som gäller. I övrigt är biltrafik på gränder, parkvägar och cykelvägar förbjuden. Brunnsgärdet är ett barnvänligt område och vi hoppas att alla bidrar till att det blir så även i framtiden. Kommunens tekniska förvaltning har, efter

synpunkter från såväl enskilda medlemmar som styrelsen, upprättat ett ärende när det gäller trafiksituationen på Brunnsgärdet.

Från och med 1 januari är Magnus Bergman föreningens fastighetsskötare. Arbetet sker på hans fritid och omfattar en rad tillsyns- och underhållsarbeten på garage, sophus och undercentraler. Under verksamhetsåret har bl a de värst angripna tröskelplåtarna i garagen bytts ut och soprumsdörrarna fått en översyn.

Styrelsen uppmanar alla att följa de regler som gäller för sopsortering. Tydliga anslag om vad som gäller finns i varje sophus.

Föreningens Facebooksida har blivit en viktig informationskanal, som komplement till hemsidan och den skriftliga information som delas i brevlådorna i samband med bl a kvartalsräkningar.

Årsstämmoprotokollen läggs ut på föreningens hemsida www.brunnsgardet.se så fort de är justerade. De kommer dessutom även i fortsättningen att delas ut i pappersform i samband med slutavräkningen.

Styrelsen har genom ordföranden och vice ordföranden aktivt deltagit i Områdesgruppen för Adolfsberg. Områdesgruppen är ett samrådsorgan mellan föreningslivet i Adolfsberg och Örebro kommun.

Styrelsen påminner om att medlemmarna kan få viktig information via vår hemsida www.brunnsgardet.se.

Föreningens försäkringar

Försäkringarna omfattar:

Garagebyggnader	Fullvärde
Undercentraler	Fullvärde
Soprum	Fullvärde
Skadeståndsskyldighet	
Personskada	5 000 000
Sakskada	5 000 000
Olycksfallsförsäkring	
Maskinförsäkring	
Undercentral, fjärrvärme	Ingår
Ingår	
Värmekulvert med ledning	Ingår ej
Förmögenhetsbrott	10 basbelopp
Rättsskydd	5 basbelopp
Hyresförlust	24 månader

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	9 609	9 453	9 161	9 379	9 533
Resultat efter finansiella poster	-6 296	-5 127	-4 468	751	880
Soliditet (%)	-30	40	65	88	83
Likviditet (%)	149	166	283	861	593

Definition till nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.
Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månaders period, har exkluderats vid beräkningen.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-06-30	192 000	937 252	6 259 074	-5 126 818
Vinstdisp. enl stämmobeslut			-5 126 818	5 126 818
Avsättning underhållsfond		614 400		
Avsättning värmefond		1 843 200		
Årets uttag av UH- och värmefond		-3 394 852	3 394 852	
Årets resultat				<u>-6 295 960</u>
Eget kapital 2021-06-30	192 000	0	4 527 108	-6 295 960

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 132 256
Ianspråktagande ur fonderna, årets underhåll	3 394 852
årets förlust	-6 295 960
	-1 768 852
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 768 852
	-1 768 852

Överföring till UH- och Värmefond via kvartalsavgifterna under räkenskapsåret:

Överföring till underhållsfond enl. stadgar	-262 080
Överföring till underhållsfond enl. stämmobeslut	<u>-352 320</u>
Summa beslutad överföring till underhållsfond	-614 400
Överföring till värmefond enl. stämmobeslut	-1 843 200

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 609 238	9 453 343
Övriga rörelseintäkter		2 574	5 250
Summa rörelseintäkter		9 611 812	9 458 593
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-7 731 764	-7 313 347
Utbyte sekundärnät fjärrvärme	4	-7 211 108	-6 183 465
Övriga externa kostnader	5	-567 697	-574 972
Personalkostnader och arvoden	6	-391 253	-496 541
Summa rörelsekostnader		-15 901 822	-14 568 325
Rörelseresultat		-6 290 010	-5 109 732
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 949	-17 086
Summa finansiella poster		-5 949	-17 086
Resultat efter finansiella poster		-6 295 959	-5 126 818
Årets resultat		-6 295 960	-5 126 818
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-6 295 960	-5 126 818
Ianspråktagande av värmefond och underhållsfond		3 394 852	6 183 465
Årets resultat efter förändring av fonder		-2 901 108	1 056 647

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 605	152 453
Övriga fordringar	7	89 376	89 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 553	140 658
Summa kortfristiga fordringar		247 534	382 521
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 046 386	5 329 058
Summa kassa och bank		5 046 386	5 329 058
Summa omsättningstillgångar		5 293 920	5 711 579
SUMMA TILLGÅNGAR		5 293 920	5 711 579

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 000	192 000
Fond för yttre underhåll		0	937 252
Summa bundet eget kapital		192 000	1 129 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 527 108	6 259 074
Årets resultat		-6 295 960	-5 126 818
Summa fritt eget kapital		-1 768 852	1 132 256
Summa eget kapital		-1 576 852	2 261 508
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 325 004	0
Summa långfristiga skulder		3 325 004	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	174 996	0
Leverantörsskulder		2 387 197	2 404 551
Övriga skulder		97 677	177 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	885 898	867 557
Summa kortfristiga skulder		3 545 768	3 450 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 293 920	5 711 579

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Eget kapital

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfond sker enligt stadgarna, dvs årlig avsättning med minst 1,5% av prisbasbeloppet per deltagande fastighet.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	9 609 239	9 453 343
Öresutjämning	-1	0
	9 609 238	9 453 343

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 981
El	0	3 453
Serviceavtal	0	8 006
Snöröjning och sandning	81 506	44 289
Rep gemensamma utr	243 938	81 727
Fastighetsel	607 814	616 585
Fjärrvärme	6 090 285	5 927 879
Vatten	19 539	13 966
Sophämtning	450 038	448 116
Fastighetsförsäkringar	23 307	18 384
Övrigt	41 641	41 079
Datakommunikation	38 479	2 421
Kabel-TV	135 217	101 460
	7 731 764	7 313 346

Not 4 Utbyte sekundärnät fjärrvärme

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Viby Maskintjänst AB	6 365 514	5 272 275
ÅF-Infrastruktur AB, Byggledning	198 241	387 521
FVB Sverige AB	449 140	159 663
EON Värme Sverige AB	105 663	191 531
Örebro Kommun, Tekniska nämnden	92 550	106 250
Örebro Lindarverkstad AB		66 225
	7 211 108	6 183 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Förbrukningsinventarier	1 736	6 848
Förbrukningsmaterial	1 723	11 462
Bevakning	110 994	97 633
Konstaterad förlust kundfordringar	36 234	18 542
Förvaltningsavtal, grundarvode	395 788	408 032
Övriga förvaltningskostnader	13 895	8 088
Bankkostnader	7 328	24 367
	567 698	574 972

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode	138 240	226 440
Löner underhållsarbete	32 875	37 800
Löner övriga	131 560	145 260
Övrig kostnadsersättning	1 410	2 220
Arbetsgivareavgift löner/ersättningar	71 168	84 821
Löneskatt övriga	16 000	0
	391 253	496 541

Not 7 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	89 376	89 410
	89 376	89 410

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier, Länsförsäkringar	12 871	8 846
Förutbetald Kabel-TV, Tele2/ Com Hem	33 804	33 796
Förutbetald Egeryds förvaltning	99 878	98 016
	146 553	140 658

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-06-30
Stadshypotek 12-354875	2,16	2024-06-30	3 500 000
			3 500 000

Amorteringar enligt avtal 174 996

Långfristig del: 3 325 004 kr

Kortfristig del: 174 996 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 2 625 020 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förskottsbetalda kvartalsavgifter	663 175	491 200
Upplupen kostnad FVB AB	17 379	
Upplupen kostnad ÅF Infrastruktur AB	47 813	28 618
Upplupen kostnad EON EL	21 374	22 489
Upplupen kostnad EON Fjärrvärme	126 224	127 191
Upplupna arvoden	7 413	187 242
Upplupen dröjsmålsränta		10 816
Upplupna avgiftsräntor	2 520	0
	885 898	867 556

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbytet av fjärrvärmeledningar fortsätter kommande år med Medevi gränd och sedan Loka Gränd.

Sannolikt, snabbas investeringen upp genom att Loka gränd projekteras under innevarande verksamhetsår och utbytet görs i början av nästa verksamhetsår.

Styrelsen har beslutat att höja avsättningen till fjärrvärmefond med 200 kr per medlem och kvartal, ifrån 2021-07-01. Avsättningen för fjärrvärmeprojektet ökar därmed från 1200 kr per kvartal och medlem, till 1400 kr per medlem och kvartal.

Det kan komma ytterligare höjning vid årsskiftet, för att öka avsättningen till fjärrvärmefonden.

Örebro 2021-10-

Lars Berge-Kleber
Ordförande

Helena Stubbe
Vice Ordförande

Sanna Lord
Kassör

Richard Sahlqvist
Sekreterare

Mahlin Uhlan
Ledamot

Fouad Ketari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-

Bo Magnusson
Revisor

Leif Hörnell
Revisor