

Papperbrukets samfällighetsförening
Org nr 717917-5398

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Pappersbrukets samfällighetsförening med säte i Örebro, 717917-5398, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Pappersbrukets samfällighetsförening registrerades 2017-02-01. Föreningens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningen Örebro Pappersbruket ga:15.

Deläggande fastigheter är:

Örebro Pappersbruket 56, Brf Disponentparken 1 (andel 1 902, 20%)
Örebro Pappersbruket 57, Brf Disponentparken 2 (andel 3 562, 37%)
Örebro Pappersbruket 58, Brf Disponentparken 3 (andel 4 128, 43%)
av totalt 9 592 (100%) registrerade andelstal.

Samfällighetens verksamhet bedrivs på fastigheten Örebro Pappersbruket 59, som omfattar gamla pappersbrukets Disponentvillan med tillhörande grönytor. Samfälligheten skall finansieras genom intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till medlemmar. Det finns också tankar och ideér kring ytterligare finansiering genom att hyra ut kontorslokaler, övernattningsrum mm. På marken, finns också tillhörande ytparkeringsplatser, med 84 parkeringsplatser samt 16 st carportplatser. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2017-12-14 (val av suppleanter) därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Maria Jängnemyr (Brf Disp 1)	Ordförande, kassör
Stina Jarmander (Brf Disp 2)	Sekreterare
Torgny Larsson (Brf Disp 3)	

Suppleanter

Klara Ågren (Brf Disp 3)	Suppleant
Mats Dalsbro (Brf Disp 2)	Suppleant

Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2018.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st (0) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman. *hak*

Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell, BoRevision AB.

Valberedning

Ulrica Lindmark (Brf Disp 1) samt Anna-Carin Krum Hansen (Brf Disp 3). Ulrica Lindmark är sammankallande..

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Egeryds</i>	<i>Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning</i>
<i>Eon</i>	<i>El, nät och fjärrvärme</i>
<i>ÖTF</i>	<i>Yttre Skötsel</i>
<i>Örebro Kommun</i>	<i>Vatten och avfall</i>
<i>Securitas</i>	<i>Larm</i>
<i>Trädgårdsteknik</i>	<i>Snöröjning</i>
<i>PEAB</i>	<i>Byggnation</i>
<i>Telia</i>	<i>Bredbandsfiber</i>
<i>Trygg Hansa</i>	<i>Företagsförsäkring</i>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Kostnader: Byggnation av cykelställ, förråd i källaren, renovering av rum i villan, inköp av möbler, husgeråd och textilier till uthyrningsrummen, kostnad för inköp till städdagar. Konsultarvode för Brandsäkring av villan av, utförd av Brandskyddslaget AB.

Besparingar: Upphandlat nya avtal med entreprenörer (yttre skötsel och snöröjning), reducerat elförbrukningen ca 70 tkr, löpande åtgärder i villan har skötts ideellt av medlem, gemensam vårstäddag som innebar minskad kostnad för yttre skötsel. Sänkt kostnaderna för internet.

Resultat

Resultatet visar ett överskott på 114 tkr, före avsättning till UH-fond och täckande av fg års förlust. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Ekonomi

Styrelsen ser ett behov av att öka intäkterna för att kunna tillgodogöra medlemmarnas önskmål om användning av Disponentvillan. 

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	3
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Antal medlemmar vid årets slut	3

Styrelsen har under året genomfört följande aktiviteter: Gemensam vårstäddag, två rum på övervåningen har renoverats, förråd har byggts i källaren, justering av lås, satt dit ny huvudbrytare samt bytt termostat på aktiva element. Underhållsplan är påbörjad.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2017/18</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	555	305
Resultat efter finansiella poster	tkr	114	-64
Soliditet	%	17	neg

'Definition till nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.
Verksamhetsåret 2017/17 innehåller 5 månader, varpå räkenskapsåren inte är jämförbara

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-06-30	-	-	-63 926
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-	-63 926	63 926
Avsättning under året enl stadgar	50 000	-50 000	-
Årets resultat	-	-	113 926
Eget kapital 2018-06-30	50 000	-113 926	113 926

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	-63 926
Överföring till underhållsfond enl stadgar	-50 000
Årets resultat	113 926

kronor 0

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs

—
0 *da*

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2017-02-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	555 145	305 020
Övriga intäkter	3	205 033	-
Summa rörelseintäkter		<u>760 178</u>	<u>305 020</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-532 274	-351 281
Övriga externa kostnader	5	-85 793	-17 665
Personalkostnader	6	-28 185	-
Summa rörelsekostnader		<u>-646 252</u>	<u>-368 946</u>
Rörelseresultat		113 926	-63 926
Resultat efter finansiella poster		113 926	-63 926
Årets resultat		<u>113 926</u>	<u>-63 926</u>

RAW

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 948	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	6 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	211 099	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>217 047</u>	<u>6 771</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>74 206</u>	<u>144 149</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>291 253</u>	<u>150 920</u>
Summa tillgångar		<u>291 253</u>	<u>150 920</u>
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		50 000	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-113 926	-63 926
Årets resultat		113 926	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>0</u>	<u>-63 926</u>
Summa eget kapital		<u>50 000</u>	<u>-63 926</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 017	135 357
Övriga kortfristiga skulder		12 259	16 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	105 977	63 239
Summa kortfristiga skulder		<u>241 253</u>	<u>214 846</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>291 253</u>	<u>150 920</u>

ax

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Pappersbruket samfällighetsförening årsredovisningen har upprättats 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

Föreningen är nybildad och saknar underhållsplan. Avsättning till underhållsfond sker enligt stadgarna, dvs årlig avsättning med minst 50 000 kronor.

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

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2017-02-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Hysesint garage/p-platser	552 850	305 020
Hyses-/avg.bortfall parkering	-50	-
Avgiftsrabatt	-800	-
Påminnelseavg/inkassoavg	3 145	-
	<u>555 145</u>	<u>305 020</u>

aw

Not 3 Övriga intäkter

	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>	2017-02-01 <u>-2017-06-30</u>
Övriga rörelseintäkter	205 033	-
	<u>205 033</u>	<u>0</u>

Utdebitering av kostnader enligt Debiteringslängd:
Pappersbrukets samfällighetsförening (org nr 717917-5398)

Verksamhetsåret 2017-07-01 - 2018-06-30
Gemensamhetsanläggningen Örebro Pappersbruket ga:15.

Deläggande fastigheter:	Andelstal:	Debiterad avgift (kr):
Örebro Pappersbruket 56 (Brf Disponentpark 1)	1902 20%	40 656
Örebro Pappersbruket 57 (Brf Disponentpark 2)	3562 37%	76 139
Örebro Pappersbruket 58 (Brf Disponentpark 3)	4128 43%	88 238
Totalt	9592 100%	205 033

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>	2017-02-01 <u>-2017-06-30</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	316 919	204 633
Snöröjning och sandning	39 904	-
Lokaler	16 031	-
Rep gemensamma utr	35 439	-
Markytor	35 000	-
Fastighetsel	40 372	13 783
Fjärrvärme	30 825	55 850
Vatten	3 674	65 451
Sophämtning	9 916	-
Fastighetsförsäkringar	7 074	6 753
Övrigt	-2 880	4 811
	<u>532 274</u>	<u>351 281</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2017-02-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Datakommunikation	7 105	4 478
Befarad kundförlust	60	-
Övriga förvaltningskostnader	40 628	-
Redovisningstjänster	-	5 906
Konsultarvoden	30 481	-
Bankkostnader	7 519	5 019
Övriga externa tjänster	-	2 262
	<u>85 793</u>	<u>17 665</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2017-02-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Styrelsearvode	22 750	-
Arb.givaravg löner/ersätt	5 435	-
	<u>28 185</u>	<u>0</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
- Förutbetalda försäkringspremier	4 036	-
- Förutbetalda bredbandspremier	2 030	-
- Upplupen intäkt enl debiteringslängd, debiterad avgift	205 033	-
	<u>211 099</u>	<u>0</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>	2017-02-01 <u>-2017-06-30</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	37 400	47 606
Förutbetalda hyresintäkter, avtalsplacerade	2 950	-
Upplupet arvode för Egeryds ekonomisk förvaltning	20 527	-
Upplupen kostnad PEAB asfaltering cykelställ, parkering	35 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	10 100	15 633
	<u>105 977</u>	<u>63 239</u>

Örebro 2018- 11 -06



Maria Jängnemyr
Ordförande, Kassör



Torgny Larsson
Ledamot



Stina Järmander
Ledamot, Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 11 -07



Åsa Axell
Bo Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Pappersbrukets Samfällighetsförening, org.nr. 717917-5398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pappersbrukets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsbokslutet avseende räkenskapsåret 2017-02-01 – 2017-06-30 reviderades av en annan revisor.

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. De 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.

Revisorns ansvar

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 mina 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pappersbrukets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Örebro den 7 november 2018



Åsa Axell
BoRevision AB