

Årsredovisning

för

Papperbrukets Samfällighetsförening

717917-5398

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Styrelsen för Papperbrukets Samfällighetsförening med säte i Örebro, 717917-5398, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Pappersbruket 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 Disponentvilla med tillhörande grönytor. Samfälligheten skall finansieras genom intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till medlemmar. På marken, finns också tillhörande ytparkeringsplatser, med 84 parkeringsplatser samt 16 st carportplatser. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-11-18 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Jängnemyr (Brf Disp 1)	Ordförande, Kassör	2021
Torgny Larsson (Brf Disp 3)	Vice ordförande	2021
Elin Strandberg (Brf Disp 2)	Ledamot	2021

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Gustav Fornwall (Brf Disp 1)	Suppleant	2021
Fanny Nordström (Brf Disp 2)	Suppleant	2021
Simon Sidari (Brf Disp 3)	Suppleant	2021

Valda t.o.m. årsstämman

- Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2021.
- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter samt Maria Jängnemyr och Torgny Larsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (7) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring AB.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Revisorssuppleanter

Christina Cederlöf BoRevision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valberedning

Charlotta Ekman (Brf Disp 1)

2021

Ellen Ingvarsson (Brf Disp 2)

2021

Annacarin Krum-Hansen (Brf
Disp3)

2021

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk
förvaltning

E.ON

El, nät och fjärrvärme

HSB Mälardalen

Yttre skötsel

Securitas

Larm

Trädgårdsteknik

Snöröjning

Telia

Bredbandsfiber

Örebro Kommun

Vatten och avfallshantering

Trygg Hansa

Företagsförsäkring

IF Skadeförsäkring AB

Ansvarsförsäkring *See*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cykelställ med 64 platser, håller på att färdigställas mellan Björkmansgatan 8 och 10, resterande plattläggning är inplanerad i juli månad 2021. Upparbetad kostnad per 210630 = 335 tkr. Ytterligare ca 50 tkr för plattläggning kommer att tillkomma under nästa räkenskapsår.

Reparation av takfot på carportar, Björkmansgatan 46 (kostnad 64 tkr). Omkoppling och justering av elcentraler på Disponentvillan (kostnad 41 tkr). Byte av entreprenör till HSB gällande yttre skötsel. Målning av tre gästparkeringsplatser mellan Brf 2 och 3.

Resultat

Resultatet visar ett överskott på 238 tkr, före avsättning till UH-fond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Ekonomi

Styrelsen bildade under föregående verksamhetsår, en arbetsgrupp bestående av två representanter ifrån varje delägande bostadsrättsförening, med uppdraget att sälja Disponentvillan och se vilka effekter det skulle medföra, som ett alternativ till att fortsätta att iordningsställa Disponentvillan för medlemmarnas räkning. Tre mäklarfirmors offerter bedömdes, varvid Bjurfors valdes att sköta försäljningen. Örebro Hockey lämnade det bästa budet. De hade för avsikt att använda villan som elevhemsboende för elitsatsande ungdomar som går på hockeygymnasiet i Örebro. De tre delägande bostadsrättsföreningarna kallade till extra stämmor i slutet på juni 2020, för att ta ställning till Örebro Hockeys bud på 9,5 mkr, varvid alla föreningar då godkände försäljningen.

Tyvärr drog sig Örebro Hockey ur köpet av Disponentvillan i maj 2021, då de, på grund av den rådande COVID-19 pandemin, ej fick lånelöfte av bankerna. Under tiden har säljgruppen arbetat vidare med avstyckningen av fastigheten samt omkoppling och justering av elcentraler och annat underhållsarbete. aa

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	3
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	3

Styrelsen har under året genomfört följande aktiviteter: Vi har fortsatt att ha två gemensamma städdagar, höst och vårstädning med bra deltagande, i vår fina park. Detta ger vinning både ekonomiskt och socialt mellan de tre brf:erna. Sandlådan och utemöblerna har varit till stor glädje för stora och små när vädret tillåtit.

För att inspirera till närodling, har sju pallkragar iordningställt i området, med möjlighet att hyra in sig, nära parken.

Yogapass i Disponentparken har anordnats. *Kae*

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	687	671	646	555
Resultat efter finansiella poster	238	233	245	114
Soliditet	77	70	80	17
Likviditet	289	332	490	121

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, endast amorteringsdelen tas med.

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-06-30	150 000	145 449	233 232
Vinstdisp. enl stämmobeslut		233 232	-233 232
Avsättning till yttre fond enl stadgar	50 000	-50 000	
Årets resultat			<u>237 864</u>
Eget kapital 2021-06-30	200 000	328 681	237 864

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	378 680
Överföring till underhållsfond enl. stadgar	-50 000
årets vinst	237 864
	566 544

disponeras så att
i ny räkning överföres

566 544

566 544

hax

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	686 750	670 527
Summa rörelseintäkter		686 750	670 527
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-312 800	-191 893
Övriga externa kostnader	4	-94 532	-212 663
Personalkostnader och arvoden	5	-41 554	-32 740
Summa rörelsekostnader		-448 886	-437 296
Rörelseresultat		237 864	233 231
Resultat efter finansiella poster		237 864	233 231
Årets resultat		237 864	233 232 <i>hac</i>

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Summa materiella anläggningstillgångar

6	335 000	12 500
	335 000	12 500

Summa anläggningstillgångar

	335 000	12 500
--	----------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	12 287	12 287
7	9 239	8 672
	21 526	20 959

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

8	638 402	717 478
	638 402	717 478

Summa omsättningstillgångar

	659 928	738 437
--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	994 928	750 937
--	----------------	----------------

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll

200 000

150 000

Summa bundet eget kapital

200 000

150 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

328 680

145 449

Årets resultat

237 864

233 232

Summa fritt eget kapital

566 544

378 681

Summa eget kapital

766 544

528 681

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

58 115

47 219

Övriga skulder

15 847

12 917

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9

154 422

162 120

Summa kortfristiga skulder

228 384

222 256

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

994 928

750 937

ave

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Pappersbrukets 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 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 *hee*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Hysesint garage/p-platser	542 150	567 752
Hysesintäkter övriga objekt	144 600	102 775
	686 750	670 527

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Fastighetsskötsel	97 476	99 442
Snöröjning och sandning	6 500	3 000
Rep gemensamma utr	105 169	4 222
Fastighetsel	29 781	30 652
Fjärrvärme	41 196	33 102
Vatten	9 348	6 235
Fastighetsförsäkringar	17 449	15 221
Övrigt	5 881	19
	312 800	191 893

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Förbrukningsinventarier	465	63 703
Förbrukningsmaterial	871	4 123
Datakommunikation	9 555	9 180
Revisionsarvoden	14 375	13 000
Övriga förvaltningskostnader	63 747	65 448
Konsultarvoden		49 088
Bankkostnader	5 897	5 320
Övriga externa tjänster	-378	2 801
	94 532	212 663

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvode	23 650	23 248
Löner övriga	8 600	2 700
Arb.givaravg löner/ersätt	9 304	6 792
	41 554	32 740

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-06-30	2020-06-30
Nedlagd utgift vid årets början	12 500	0
Nedlagd utgift under året, markarbeten för cykelställ	322 500	12 500
Summa	335 000	12 500
Utgående redovisat värde	335 000	12 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 239	8 672
	9 239	8 672

Not 8 Kassa och Bank

	2021-06-30	2020-06-30
Transaktionskonto Nordea	638 402	717 478
	638 402	717 478

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förskottsbetalda månadavgifter och hyror	129 600	143 900
Förskottsbetalda månadavgifter, avtalsplacerade	994	994
Upplupen elkostnad EON	828	1 519
Upplupen kostnad Egeryds parkeringsadministration		3 207
Upplupen kostnad för Egeryds ekonomisk förvaltning	16 500	
Upplupen kostnad för bygglov cykelställ		12 500
Upplupen kostnad Trädgårdsteknik sandupptagning/ snöröjning	6 500	
	154 422	162 120

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Staket mellan parken och grannfastigheten med det nya påbyggda boendet har uppförts i augusti 2021. Kostnaden delades lika mellan föreningen och ägaren av grannfastigheten (föreningens kostnad 20 tkr).

En arbetsgrupp arbetar vidare med försäljning av Disponentvillan. Ny annons har lagts ut på Hemnet. *RC*

Örebro 2021-11-03



Maria Jängnemyr
Ordförande, Kassör



Torgny Larsson
Vice Ordförande



Elin Strandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-11-08



Åsa Axell
Revisor
Borevision AB

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 200701 - 210630.

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 2021 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.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. *dox*

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 200701 - 210630 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 tryggnadssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 8 november 2021

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB