

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen City-Senioren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen P-hus Norr-City. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar tillsammans med omkringliggande fastigheter parkeringshus med 184 p-platser.

Styrelsen

Ulla-Liss Lofjell	Ordförande
Kjell Björling	Vice ordförande
Ingegerd Isaksson	Sekreterare
Roger Thapper	Ledamot
Lars-Erik Öberg	Ledamot

Bo Gustafsson	Suppleant
Thomas Hamrén	Suppleant
Olov Vieweg Jansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Swartström	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Kristina Hagström
Ulla Larsson
Lars Löfgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGERIET 14	1992	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.

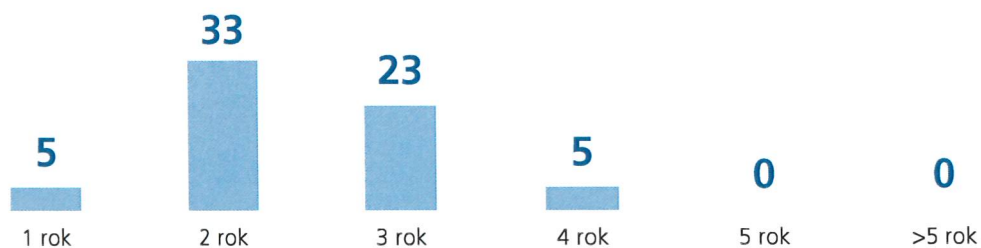
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 573 m², varav 4 723 m² utgör lägenhetsyta och 850 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Region Örebro län lokal 6601	500 m ²	2023-12-31
Brottsofferjouren 6604 6213 + 6214 + 6215 + 6217 + 6218+6223+6226+6252	97 m ²	2021-03-31
Lymfklirik 6201 + 6202 + 6205 + 6608	39 m ²	2021-12-31
Hörselhälsan 6219+6220	24 m ²	2021-12-31
Kroppsvård Hainer 6224	11 m ²	2021-11-01
Psykoaterapeut Landquist 6221	11 m ²	2021-02-28
Sjukgymnastik Lisa Frick 6229 + 6257	46 m ²	2021-12-31
Bankomat AB 6610	6 m ²	2023-12-31
Psykoaterapi Almer 6228	11 m ²	2021-01-31
Massage Honkanen 6225	11 m ²	2021-01-01
Hi3G Access AB 6611	0 m ²	2022-03-01
3GIS AB 6609	0 m ²	2022-02-28
I Gallerian finns 7 utrymmen som används gemensamt av hyresgästerna.	96 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festvåningen	Våningen disponeras av medlemmarna för gemensamma aktiviteter. Medlem får kostnadsfritt hyra för privata evenemang. Medlem har även rätt att för 400 kr hyra lokalen vid enstaka tillfälle för förening där medlemmen är aktiv. Medlem ska själv delta vid aktiviteten.
2 Gästrum	Gästrummen får hyras av medlem för 100 kr/d/rum
Övrigt	2 tvättstugor, snickarbod, däckförråd, styrelsekontor, bibliotek. Medlemmar har förtur till garageplats på plan 6. 2 st parkeringsplatser för gäster på plan 1-4. Trädgård på innergård "OASEN" över garaget på ca 1 100 m ² disponeras av medlemmarna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissarna	2020	Efter besiktning.
OVK-besiktning	2020	Kontroll av ventilationen har skett i alla lägenheter.
Polering av golv	2020	Utförd av städfirman.
Påbörjat byte av låssystem	2020 - 2021	Helt nytt system.
Elinstallationer i garaget	2020	Nödvändiga uppdateringar.
Byte kompressor	2020	I region Örebro's lokaler.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Låssystem	2021	Nytt låssystem ska installeras
Termostatventiler byts	2021	Byte sker succesivt vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör tfn bredband TV	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen, Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Städ	Golv & städservice
Säkerhetsskåp för nycklar	Firesafe AB
Elleverantör	Boo Energi AB
Gångbaneskötsel	Tekniska förvaltningen Örebro kommun
Ventilation	Lars Eklund VVS-Service AB
Brandlarm i samtliga lägenheter med övervakning.	Verisure Sverige AB

Övrig information

OASEN

Trädgården, c:a 1 100 kvm, är belägen mellan huskropparna på garaget. Trädgården kallas Oasen. Skötseln under sommaren har delats upp så att några, som har visat intresse, tar hand om en specifik del av trädgården. Vi har en trädgårdsgrupp som ser till att arbetet fungerar. Vi har en städdag på våren och en på hösten då medlemmarna gemensamt städar Oasen och andra gemensamma utrymmen. Under sommaren spelar vi boule och grillar korv. Vi har midsommarfirande och kräftska. På fredagarna är det grillträff.

VÄRDINNAN

Föreningen har en värdinna anställd sedan 2009. Vi får bidrag av kommunen till delar av hennes lön. Vi får också kommunalt bidrag för att kunna bedriva verksamhet, som för medlemmarna skapar trygghet och bättre boendekvalitet genom social gemenskap och utökad service. Varje vardag serveras lunch som hämtas i närliggande butik. Varje morgon träffas en grupp och fikar i lokalen. En gång i veckan har vi gemensamt fika och därefter spelar en grupp Canasta. Två gånger i veckan har vi gymnastik.

GEMENSAMHETSVÅNINGEN

Våningen innehåller matsal som rymmer 60 personer samt en hörsal (TV-rummet). Där finns kök med utrustning för 60 gäster. Våningen utnyttjas till olika aktiviteter bl.a. gymnastik, kaffestunder, julmiddag, luciafirande och övriga sammankomster i föreningens regi. Luncher serveras varje vardag. Styrelsen har sina möten i lokalen. Informationsträffar och stämman hålls också i lokalen. På informationsträffarna brukar 45-50 personer delta.

INFORMATION

Informationsmöten hålls för att medlemmarna ska få information om styrelsens arbete och planerad verksamhet. Det ges också möjlighet för de närvarande att ställa frågor, komma med förslag och aktivt delta i planeringen av verksamheten. Anteckningar från informationsträffarna delas ut till alla medlemmar. Inbjudningar och en del annan information sätts upp på anslagstavlor, som finns i hissarna och utanför gemensamhetsvåningen. Vi har delat ut information som ska samlas i "Vita pärmen".

FÖRENINGENS EKONOMI

Som framgår av årsredovisningen är bostadsrättsföreningens ekonomi god. Under år 2020 har amorteringar på långfristiga skulder skett med 1 032 tkr. Lånen är placerade på ett långsiktigt sätt. Fastighetskostnaderna är i stort sett enligt budget. För att långsiktigt planera bostadsrättsföreningens ekonomi finns en långtidsbudget. Denna revideras löpande.

ÖVRIGT

Mark och miljöverdomstolen har kommit med sin dom beträffande P-Hus Norrcity. Domen blev i enlighet med vår bedömning. Ersättning har erhållits för våra juridiska kostnader.

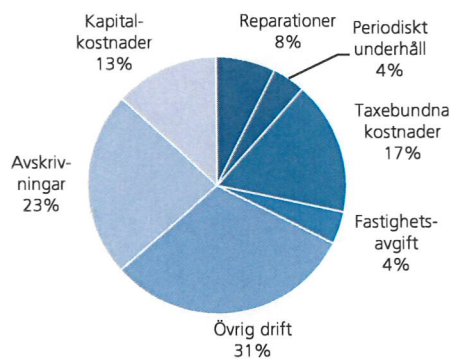
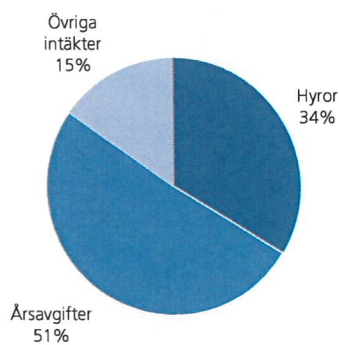
På grund av covid-19 (corona) pandemin har föreningens aktiviteter i egen regi påverkats.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 594 374	3 818 490
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 940 492	5 743 530
Finansiella intäkter	49 617	13 380
Minskning långa fordringar	9 175	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 323
Ökning av kortfristiga skulder	0	261 154
	5 999 284	6 048 387
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 453 866	3 534 579
Finansiella kostnader	714 637	708 154
Ökning av kortfristiga fordringar	56 704	0
Minskning av långfristiga skulder	1 032 234	1 029 770
Minskning av kortfristiga skulder	83 742	0
	5 341 183	5 272 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 252 475	4 594 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	658 101	775 884

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	643	693	843
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 350	2 015	1 964	2 002
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 987	8 206	8 424	8 620
Elkostnad/m ² totalyta	40	44	36	43
Värmekostnad/m ² totalyta	77	87	91	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	12	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	127	147	202
Soliditet (%)	37	36	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	569	271	533	741
Nettoomsättning (tkr)	5 186	5 475	5 637	6 148

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 723 m² bostäder och 850 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 512 000	0	0	9 512 000
Fond för yttre underhåll	7 173 770	453 000	-196 899	6 917 669
S:a bundet eget kapital	16 685 770	453 000	-196 899	16 429 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 231 976	-453 000	450 042	9 234 934
Årets resultat	560 573	560 573	-253 143	253 144
S:a fritt eget kapital	9 792 549	107 573	196 899	9 488 077
S:a eget kapital	26 478 319	560 573	0	25 917 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	560 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 684 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-453 000
summa balanserat resultat	9 792 549

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

223 074
10 015 623

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 443 397	5 424 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	497 096	318 706
Summa rörelseintäkter		5 940 493	5 743 530
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 470 410	-2 480 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 980	-567 154
Personalkostnader	Not 6	-562 421	-487 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 261 033	-1 261 033
Summa rörelsekostnader		-4 706 844	-4 795 613
RÖRELSERESULTAT		1 233 648	947 918
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 617	13 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 637	-708 154
Summa finansiella poster		-665 020	-694 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		568 628	253 144
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-8 055	0
		-8 055	0
ÅRETS RESULTAT		560 573	253 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	67 028 725	68 289 758
Inventarier	Not 9	6 521	6 521
Summa materiella anläggningstillgångar		67 035 246	68 296 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	30 850	40 025
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 850	40 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 066 096	68 336 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 647	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 653 247	1 425 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 318	20 000
Summa kortfristiga fordringar		1 726 212	1 445 789
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 656 431	3 222 049
Summa kassa och bank		3 656 431	3 222 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 382 643	4 667 838
SUMMA TILLGÅNGAR		72 448 738	73 004 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 512 000	9 512 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 173 770	6 917 669
Summa bundet eget kapital		16 685 770	16 429 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 231 976	9 234 934
Årets resultat		560 573	253 144
Summa fritt eget kapital		9 792 549	9 488 077
SUMMA EGET KAPITAL		26 478 319	25 917 746
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	43 850 108	44 886 678
Summa långfristiga skulder		43 850 108	44 886 678
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 035 000	1 030 664
Leverantörsskulder		377 561	449 673
Skatteskulder		35 266	21 153
Övriga skulder		265 361	233 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 123	465 037
Summa kortfristiga skulder		2 120 311	2 199 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 448 738	73 004 141

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	3 040 909	3 037 265
Hyror lokaler momspliktiga	1 273 934	1 263 365
Hyror lokaler	451 663	448 995
Hyror garage	254 000	255 200
Hyror förråd	18 300	18 300
Samfällighetsintäkter	257 616	198 178
Elintäkter	103 317	153 790
Trappstädning-/Städavgifter	7 920	7 920
Övriga debiterade avgifter	19 980	19 980
Gästlägenhet	15 700	21 760
Öresutjämning	57	71
	5 443 397	5 424 824

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	226
Skattereduktion	11 203	0
Kommunalt bidrag	190 855	283 728
Försäkringsersättning	252 808	0
Övriga intäkter	42 230	34 752
	497 096	318 706

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	45 950	0
	Fastighetskötsel beställning	30 096	0
	Snöröjning/sandning	27 711	0
	Städning entreprenad	104 734	87 195
	Städning enligt beställning	55 390	6 811
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 085
	Hissbesiktning	16 381	0
	Bevakning	52 565	56 469
	Gemensamma utrymmen	1 225	26 371
	Garage/parkering	7 800	3 900
	Gård	17 690	18 087
	Serviceavtal	113 072	77 567
	Förbrukningsmateriel	33 648	44 816
	Teleport/hissanläggning	9 913	9 114
	Störningsjour och larm	2 753	5 542
	Brandskydd	29 154	24 829
	Fordon	1 494	311
		549 576	369 099
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	5 824	75 556
	Brf Lägenheter	1 771	24 462
	Lokaler	44 006	4 804
	Tvättstuga	2 112	14 095
	Entré/trapphus	92 250	0
	Lås	26 726	37 748
	VVS	16 396	125 097
	Värmeanläggning/undercentral	62 608	47 149
	Ventilation	43 460	50 932
	Elinstallationer	19 192	70 830
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 496
	Hiss	6 035	0
	Fasad	0	10 615
	Mark/gård/utemiljö	4 741	0
	Garage/parkering	47 761	11 500
	Skador/klotter/skadegörelse	9 705	0
	Vattenskada	17 531	0
		400 118	474 284
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	48 634
	Lås	185 099	50 757
	Värmeanläggning	0	9 869
	Elinstallationer	0	32 831
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	54 808
	Garage/parkering	37 975	0
		223 074	196 900
Taxebundna kostnader			
	El	324 678	397 469
	Värme	426 673	485 618
	Vatten	90 354	82 527
	Sophämtning/renhållning	70 281	94 045
		911 986	1 059 659
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	66 214	64 489
	Samfällighetsavgift	0	580
	Kabel-TV	97 517	98 318
	Bredband	611	0
		164 342	163 387

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	221 314	216 866
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 470 410	2 480 194
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	1 225
	Medlemsinformation	6 284	0
	Tele- och datakommunikation	15 245	14 512
	Juridiska åtgärder	56 989	214 585
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 501	28 495
	Föreningskostnader	24 158	13 554
	Styrelseomkostnader	0	230
	Fritids- och trivselkostnader	45 672	56 358
	Förvaltningsarvode	106 879	105 254
	Administration	21 581	29 927
	Korttidsinventarier	11 922	6 901
	Konsultarvode	76 876	71 304
	Tidningar facklitteratur	448	5 853
	Föreningsavgifter	14 729	12 615
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 340
		412 980	567 154
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 000	109 000
	Löner	313 137	277 713
	Kostnadsersättningar	3 192	3 267
	Sociala kostnader	108 092	97 251
		562 421	487 231
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	766 771	766 771
	Förbättringar	494 262	494 262
		1 261 033	1 261 033

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 811 516	92 811 516
	Utgående anskaffningsvärde	92 811 516	92 811 516
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 521 758	-23 260 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 261 033	-1 261 033
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 782 791	-24 521 758
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 028 725	68 289 758
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 113 000	3 113 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 400 000	61 400 000
	Taxeringsvärde mark	33 300 000	33 300 000
		94 700 000	94 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	12 700 000	12 700 000
		94 700 000	94 700 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 006	230 006
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	230 006	230 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-223 485	-223 485
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-223 485	-223 485
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 521	6 521

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Swedbank 225 st	21 150	30 850	32 427	30 850
SBC Sveriges	10 000	0	0	9 175
Bostadsrättscentrum AB 1 950 st				
		30 850	32 427	40 025

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning vidarefakturerings	585	585
Skattekonto	52 475	38 096
Momsavräkning	3 578	14 783
Klientmedel hos SBC	1 596 044	1 372 325
Fordringar kreditfakturor	565	0
	1 653 247	1 425 789

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elintäkter	69 318	20 000
	69 318	20 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	6 917 669	6 403 251
Reservering enligt stadgar	453 000	453 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 899	61 418
Vid årets slut	7 173 770	6 917 669

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,380 %	12 000 000	12 000 000	2029-10-11
SBAB	2,190 %	5 000 000	5 000 000	2025-01-17
SBAB	1,210 %	6 885 108	6 917 342	2026-10-12
SBAB	1,140 %	2 000 000	3 000 000	2022-10-11
SBAB	1,860 %	7 000 000	7 000 000	2022-01-17
SBAB	1,640 %	12 000 000	12 000 000	2024-01-12
Summa skulder till kreditinstitut		44 885 108	45 917 342	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 035 000	-1 030 664	
		43 850 108	44 886 678	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 500 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	89 623 000	89 623 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

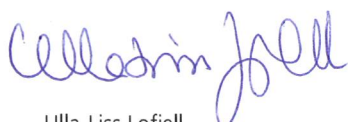
	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	0	6 879
Sociala avgifter	6 278	18 149
Ränta	17 967	19 066
Avgifter och hyror	362 897	401 525
Lön	19 981	19 418
	407 123	465 037

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 10 / 3 2021



Ulla-Liss Lofjell
Ordförande



Kjell Björling
Vice ordförande



Ingegerd Isaksson
Sekreterare

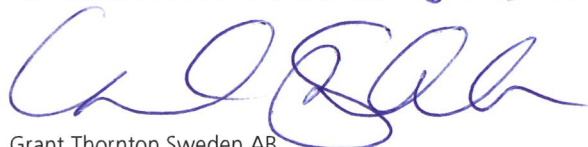


Roger Thapper
Ledamot



Lars-Erik Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021



Grant Thornton Sweden AB
Caroline Swartström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf City-Senioren
Org.nr. 716453-1381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf City-Senioren för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf City-Senioren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Västerås den 18 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Caroline Swartström

Auktoriserad revisor