

Årsredovisning för
Brf Storgatan Tolv
769634-3511

Räkenskapsåret
2021-05-01 - 2022-04-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storgatan Tolv, 769634-3511 får härmed avge årsredovisning för 2021-05-01 - 2022-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29 och förvävade 2017-11-22 fastigheten Skolgården 17. Bostadsrättsföreningen byggde under 2018 om det befintliga huset till 31 st bostadsrättslägenheter och 3 st hyresrättslokaler. Fastighetens bostadsrätter har adresserna Storgatan 12A-C.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Fullförsäkring är tecknad hos Folksam.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2021-10-05)

Ordförande:

Besart Demaku

Ordinarie ledamöter

Björn Berglund

Jenny Jansson

Bo Wallströmer

Astridh Fredriksson

Suppelanter

Kimmo Kirvesmäki

Revisor

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton.

Valberedning

Martin Qvarford

Elsie Berglund.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden efter ordinarie årsstämman som hölls den 5 oktober 2021.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 41 st fördelat på 31 lägenheter. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse skett.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband kopplat till Örebro stadsnät. Tecknas individuellt av medlemmarna.

Försäkringar

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam. Föreningen står för bostadsrättstillägget åt medlemmarna.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 17
Adress: Storgatan 12 A-C
Byggnadsyta: 1 680 kvm bostadslägenhetsyta, 326 kvm lokalyta. Total yta 2 006 kvm.
Byggår: 1910
Ombyggnadsår: 1943, 1954, 1959, 1987, 1998 och 2017-2018
Markareal: 846 kvm, ägs av föreningen
Taxeringsvärde: 45 215 000 varav byggnadsvärde 34 045 000 kronor

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 10 stycken
2 rum och kök: 16 stycken
3 rum och kök: 5 stycken
Antal lägenheter: 31 stycken
Lokaler upplåtna med hyresrätt: 3 stycken, storlek (ca kvm) 87 kvm, 117 + 50 KV, 115 kvm, samtliga för närvarande uthyrda.
Parkering: på gården finns 6 st p-platser, Extern uthyrning av 4 st garageplatser samt 2 p-platser, finns i närliggande område.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	FF Fastighetsservice AB
Elnät	E.ON Energilösningar AB
Ellevarantör	E.ON Energilösningar AB
Lokalvård	FF Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	E.ON Energilösningar AB
Fastighetsskötsel	FF Fastighetsservice AB
Försäkringsbolag	Folksam
Sophämtning	Örebro Kommun tekniska förvaltningen och SUEZ
Vatten och avlopp	Örebro Kommun tekniska förvaltningen
Porttelefon	Mediateknik
Renhållning trottoar Storgatan	Örebro Kommun tekniska förvaltningen
Extern Parkering	Q-park AB
Hiss	Inget serviceavtal för hiss finns. Besiktning görs återkommande av Hisscentralen i Närke AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inbrott i källaren och portar. Polisanmält och arbete pågår för reparera förstörda källarutrymmen
- Upptäckt gjordes att två lägenhetsinnehavare underlåtit att betala räkningar och påminnelser varit eftersatta. Hantering av detta pågår.
- Lån har flyttat från Danske bank till Handelsbanken för förmånligare ränta

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Grind har reparerats och vi har även gjort den högre för minska möjligheten för obehöriga att ta sig in. Brytskydd har satt på det dörrar och portar som det fanns möjlighet att göra det på samt att stora grinden går i lås.
- Städning allmänna utrymmen och ommålning av tunneln

Förestående arbeten

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under det kommande eller de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger bland annat upprättad underhållsplan.

Inget arbete planerat närmaste året enligt underhållsplan.

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder samt för el, vatten har höjts under året. Varjebostadsrättsinnehavare betalar för sin egen förbrukning av el, värme och vatten. Kostnaden varierar beroende på årstid. Utöver det är kostnad för kabel-TV/bredband och hemförsäkring.

Lån

Föreningens Banklån

Stadshypotek bundet till 2023-03-30 ränta 1.16 % 7 086 875 kr Amortering 72 500 kr per år
Stadshypotek bundet till 2024-12-30 ränta 1.13 % 5 262 810 kr Amortering 26 380 kr per år
Stadshypotek bundet till 2025-03-30 ränta 1.2 % 7 086 875 kr Amortering 72 500 kr per år
Danske Bank Bundet till 2023-12-29 ränta 2.15% Lånebeloppet 4988115 kr.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2017/2018
Nettoomsättning	1 446 357	1 490 728	1 525 369	1 518 499
Resultat efter finansiella poster	-500 798	-528 374	-649 418	181 109
Soliditet, %	72	72	72	68
Balansomslutning	89 152 629	89 780 447	90 414 473	96 883 579
Årsavgift per kvm	431	429	433	449
Lån per kvm	14 594	14 684	14 771	14 921
Elkostnad per kvm	51	61	76	88
Värmekostnad per kvm	119	115	128	136

Då inflyttning skedde under 2018/2019 är jämförbarheten bristande mellan räkenskapsåren.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	65 775 000	45 215	-594 632	-528 374
Resultat disp enligt stämmobeslut			-528 374	528 374
Fonddispo enl årsstämmobeslut		45 215	-45 215	
Årets resultat				-500 798
Belopp vid årets slut	65 775 000	90 430	-1 168 221	-500 798

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 168 221
Årets resultat	-500 798
Totalt	-1 669 019
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	45 215
Balanseras i ny räkning	-1 714 234
Summa	-1 669 019

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>	<i>2020-05-01- 2021-04-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 446 357	1 490 728
Övriga rörelseintäkter		17 252	-
Summa rörelseintäkter		1 463 609	1 490 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-598 405	-610 253
Övriga externa kostnader	4	-139 200	-154 089
Avskrivningar		-896 580	-896 580
Summa rörelsekostnader		-1 634 185	-1 660 922
Rörelseresultat		-170 576	-170 194
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-330 222	-358 180
Summa finansiella poster		-330 222	-358 180
Resultat efter finansiella poster		-500 798	-528 374
Årets resultat		-500 798	-528 374

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	88 277 764	89 174 344
Summa materiella anläggningstillgångar		88 277 764	89 174 344
Summa anläggningstillgångar		88 277 764	89 174 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 825	2 176
Övriga fordringar		5 412	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 453	42 234
		105 690	44 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		769 175	561 534
Summa kassa och bank		769 175	561 534
Summa omsättningstillgångar		874 865	606 103
SUMMA TILLGÅNGAR		89 152 629	89 780 447

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 775 000	65 775 000
Fond för yttre underhåll		90 430	45 215
Summa bundet eget kapital		65 865 430	65 820 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 168 221	-594 632
Årets resultat		-500 798	-528 374
Summa fritt eget kapital		-1 669 019	-1 123 006
Summa eget kapital		64 196 411	64 697 209
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	24 346 525	24 432 000
Summa långfristiga skulder		24 346 525	24 432 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	171 380	237 500
Leverantörsskulder		153 397	64 960
Skatteskulder		84 300	84 300
Övriga skulder		43 888	52 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 728	211 654
Summa kortfristiga skulder		609 693	651 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 152 629	89 780 447

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immaterielle och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas från och med 2019-05-01:

Grund och stomme	100 år
Fasad	30 år
Tak	30 år
Fönster	50 år
Värme (värmepanna)	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Styr och övervakning	15 år
Hiss	25 år

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äkta bostadsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning
Totala tillgångar

Årsavgift per kvm
Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm
Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm
Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Värmekostnad per kvm
Summan av värmekostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-05-01- 2022-04-30	2020-05-01- 2021-04-30
Hysesintäkter lokal	439 468	458 631
Hysesintäkter p-platser	62 035	62 700
Hysesintäkter garage	40 850	45 600
Årsavgifter bostäder	724 390	712 203
Varmvatten	11 011	25 087
Kallvatten	11 142	13 603
El	88 611	102 085
Värme	68 858	70 835
Öresutjämning	-8	-16
Summa	1 446 357	1 490 728

Not 3 Driftskostnader

	2021-05-01- 2022-04-30	2020-05-01- 2021-04-30
Fastighetsskötsel	27 379	24 651
Städning	34 625	31 179
Hiss	7 500	32 233
Reparation och underhåll	56 371	18 933
El	85 086	103 226
Värme	199 255	193 779
Vatten	29 621	33 366
Renhållning	54 396	64 608
Snöröjning	8 325	8 225
Övriga driftkostnader (EcoGuard)	10 173	
Försäkringspremier	26 084	43 536
Kabel-TV	17 440	14 367
Fastighetsskatt	42 150	42 150
Summa	598 405	610 253

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-05-01- 2022-04-30	2020-05-01- 2021-04-30
Hyra lokal		2 025
Hyra garage	42 000	38 500
Inkassokostnader	181	1 026
Telefon	7 500	4 733
Data	2 559	
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Förvaltningsarvode	42 557	35 562
Övriga förvaltningskostnader	15 413	2 914
Konsultarvoden	58	38 808
Bankkostnader	3 932	5 521
Summa	139 200	154 089

Not 5 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	90 967 500	90 967 500
Vid årets slut	90 967 500	90 967 500
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 793 156	-896 576
-Årets avskrivning	-896 580	-896 580
Vid årets slut	-2 689 736	-1 793 156
Redovisat värde vid årets slut	88 277 764	89 174 344

Bokfört värde byggnader	55 529 464	56 426 044
Bokfört värde mark	32 748 300	32 748 300
Redovisat värde vid årets slut	88 277 764	89 174 344

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	2022-04-30	2021-04-30
Stadshypotek 167349	3-mån	1,130	5 269 405	237 500
Danske Bank 1383-01-54143	2021-12-30	1,50		5 038 500
Danske Bank 1383-01-54151	2023-12-29	2,15	5 038 500	5 038 500
Stadshypotek 40903	2023-03-30	1,16	7 105 000	7 177 500
Stadshypotek 40904	2025-03-30	1,2	7 105 000	7 177 500
			24 517 905	24 669 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			171 380	145 000
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			7 032 500	237 500
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			685 520	580 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			23 661 005	23 944 500
			24 346 525	24 524 500

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Örebro 2022-

Besart Demaku
Styrelseordförande

Björn Berglund

Jenny Jansson

Bo Wallströmer

Astridh Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 november 2022



ÅR.pdf

(107186 byte)

SHA-512: 7565da73f6ce01140319789a948dcb1a7f0e8
18d627eedb1ead227fd644fc1f8a911a9c931095f88005
6336cf739264fc314183978a7a43e372a3636d7ba984e

Underskrifter

2022-11-15 09:38:43 (CET)



Besart Demaku

demaku@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-11-15 22:17:34 (CET)



Björn Berglund

bjucka62@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-11-20 22:21:20 (CET)



Jenny Jansson

jansson_38@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-11-21 10:00:09 (CET)



Bo Erik Sune Wallströmer

bo.wallstromer@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-11-21 14:43:27 (CET)



Astridh Fredriksson

astridh.fredriksson@hotmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-11-21 15:10:23 (CET)



Claes-Göran Rapp

claes-goran.rapp@se.gt.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0111c32993327e538cb3c4b9cb91ca564fb57214b1981958300d7dd039653b3322b2eb033e4c0eb29536644e27c8c739eaa6a2a1dc865b48044a6c696ce0d92f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.