

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv

769634-3511

Räkenskapsåret

2018-05-01 - 2019-04-30

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3 |
| Noter | 5 |
| Underskrifter | 7 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Grundfaktura om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29 och förvärvade 2017-11-22 fastigheten Skolgården 17. Bostadsrättsföreningen har under året byggt om det befintliga huset till 31 st bostadsrättslägenheter. Då inflyttning har skett under året avviker intäkter och kostnader till viss del mot ekonomiska planen.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018/19 | 2017/18 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 1 153 | 124 |
| Resultat efter finansiella poster | 181 | -81 |
| Balansomslutning | 96 884 | 90 822 |
| Soliditet (%) | 68 | 1 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 150 000 | | -81 108 | 1 068 892 |
| Ökning av insatskapital | 64 625 000 | | | 64 625 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -81 108 | 81 108 | 0 |
| Årets resultat | | | 181 109 | 181 109 |
| Belopp vid årets utgång | 65 775 000 | -81 108 | 181 109 | 65 875 001 |

Förslag till vinstdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|----------------|
| ansamlad förlust | -81 108 |
| årets vinst | 181 109 |
| | 100 001 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 100 001 |
| | 100 001 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

| Resultaträkning | Not | 2018-05-01 -2019-04-30 | 2017-03-29 -2018-04-30 (14 mån) |
|---|------------|-----------------------------------|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | | 1 153 498 | 124 264 |
| Övriga intäkter | | 365 001 | 0 |
| | | 1 518 499 | 124 264 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -860 184 | -144 843 |
| Övriga kostnader | | -330 500 | -44 229 |
| Övriga rörelsekostnader | | -234 | 0 |
| | | -1 190 918 | -189 072 |
| Rörelseresultat | | 327 581 | -64 808 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 2 | 0 | -16 300 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 232 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -146 705 | 0 |
| | | -146 473 | -16 300 |
| Resultat efter finansiella poster | | 181 108 | -81 108 |
| Resultat före skatt | | 181 108 | -81 108 |
| Årets resultat | | 181 109 | -81 108 <i>h</i> |

| Balansräkning | Not | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|--|------------|-------------------|-----------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 90 967 500 | 67 384 813 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 0 | 22 766 570 |
| | | 90 967 500 | 90 151 383 |
| Summa anläggningstillgångar | | 90 967 500 | 90 151 383 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 396 | 0 |
| Övriga fordringar | | 2 590 535 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 305 040 | 30 179 |
| | | 2 897 971 | 30 179 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 3 018 107 | 640 421 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 916 078 | 670 600 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 96 883 578 | 90 821 983 <i>ky</i> |

| Balansräkning | Not | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|--|------------|-------------------|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 65 775 000 | 1 150 000 |
| | | 65 775 000 | 1 150 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -81 108 | 0 |
| Årets resultat | | 181 109 | -81 108 |
| | | 100 001 | -81 108 |
| Summa eget kapital | | 65 875 001 | 1 068 892 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 24 814 500 | 43 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 814 500 | 43 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 252 000 | 0 |
| Förskott från kunder | | 4 035 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 12 400 | 3 611 981 |
| Aktuella skatteskulder | | 98 537 | 56 387 |
| Övriga skulder | | 5 653 563 | 42 120 765 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 173 542 | 963 958 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 194 077 | 46 753 091 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 96 883 578 | 90 821 983  |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella 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 |

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). 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.

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2018-05-01 -2019-04-30 | 2017-03-29 -2018-04-30 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat vid avyttring | 0 | 16 300 |
| | 0 | 16 300 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 67 384 813 | 67 384 813 |
| Inköp och omklassificering | 23 582 687 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 90 967 500 | 67 384 813 |
| Utgående redovisat värde | 90 967 500 | 67 384 813 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 766 570 | 0 |
| Inköp | 0 | 22 766 570 |
| Omklassificeringar | -22 766 570 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 22 766 570 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 22 766 570 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom till 2 till 5 år | 1 008 000 | 17 807 500 |
| Amortering efter 5 år | 23 806 500 | 25 192 500 |
| | 24 814 500 | 43 000 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2019-04-30 | 2018-04-30 |
|----------------------|-------------------|----------------------------|
| Fastighetsinteckning | 30 000 000 | 30 000 000 |
| | 30 000 000 | 30 000 000 <i>h</i> |

Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Örebro 2019-09-20


Daniel Ivarsson



Johan Bergdahl


Fredrik Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-09-24


Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv
Org.nr. 769634-3511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv för räkenskapsåret 2018-05-01 -- 2019-04-30.

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 april 2019 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv för räkenskapsåret 2018-05-01 -- 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

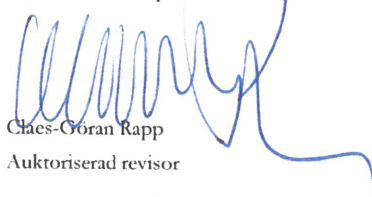
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 24 september 2019



Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor