

Årsredovisning för
Brf Storgatan Tolv
769634-3511

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

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 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 41 st fördelat på 31 lägenheter. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelser 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: 54 364 000 varav byggnadsvärde 43 028 000 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
Elleverantör	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

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2017/2018
Nettoomsättning	1 562 292	1 446 357	1 490 728	1 525 369
Resultat efter finansiella poster	-568 901	-500 798	-528 374	-649 418
Soliditet, %	72	72	72	72
Balansomslutning	88 454 960	89 152 629	89 780 447	90 414 473
Årsavgift per kvm	437	431	429	433
Lån per kvm	14 517	14 594	14 684	14 771
Elkostnad per kvm	216	51	61	76
Värmekostnad per kvm	39	119	115	128

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	90 430	-1 168 221	-500 798
Resultat disp enligt stämmobeslut			-500 798	500 798
Fonddispo enl årsstämmobeslut		45 215	-45 215	
Årets resultat				-568 901
Belopp vid årets slut	65 775 000	135 645	-1 714 234	-568 901

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 714 234
Årets resultat	-568 900
Totalt	-2 283 134
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	45 215
Balanseras i ny räkning	-2 328 349
Summa	-2 283 134

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 562 292	1 446 357
Övriga rörelseintäkter		5 838	17 252
Summa rörelseintäkter		<u>1 568 130</u>	<u>1 463 609</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-795 513	-598 405
Övriga externa kostnader	4	-166 198	-139 200
Avskrivningar		-896 576	-896 580
Summa rörelsekostnader		<u>-1 858 287</u>	<u>-1 634 185</u>
Rörelseresultat		<u>-290 157</u>	<u>-170 576</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-278 802	-330 222
Summa finansiella poster		<u>-278 802</u>	<u>-330 222</u>
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		58	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-568 901</u>	<u>-500 798</u>
Årets resultat		<u>-568 901</u>	<u>-500 798</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 381 188	88 277 764
Summa materiella anläggningstillgångar		87 381 188	88 277 764
Summa anläggningstillgångar		87 381 188	88 277 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 771	35 825
Övriga fordringar		269	5 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 830	64 453
		103 870	105 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		969 902	769 175
Summa kassa och bank		969 902	769 175
Summa omsättningstillgångar		1 073 772	874 865
SUMMA TILLGÅNGAR		88 454 960	89 152 629

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
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		135 645	90 430
Summa bundet eget kapital		65 910 645	65 865 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 714 234	-1 168 221
Årets resultat		-568 901	-500 798
Summa fritt eget kapital		-2 283 135	-1 669 019
Summa eget kapital		63 627 510	64 196 411
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	24 217 990	24 346 525
Summa långfristiga skulder		24 217 990	24 346 525
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	171 380	171 380
Leverantörsskulder		150 803	153 397
Skatteskulder		84 300	84 300
Övriga skulder		7 367	43 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 610	156 728
Summa kortfristiga skulder		609 460	609 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 454 960	89 152 629

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 (äka 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

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Hysesintäkter lokal	479 006	439 468
Hysesintäkter p-platser	68 400	62 035
Hysesintäkter garage	37 050	40 850
Årsavgifter bostäder	733 376	724 390
Hysesrabatt		-11 470
Varmvatten	22 565	22 481
Kallvatten	11 970	11 142
El	150 340	88 611
Värme	59 645	68 858
Öresutjämning	-60	-8
Summa	1 562 292	1 446 357

Not 3 Driftskostnader

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Fastighetsskötsel	26 062	27 379
Städning	32 800	34 625
Hiss	24 574	7 500
Reparation och underhåll	32 472	56 371
El	362 534	85 086
Värme	64 806	199 255
Vatten	37 287	29 621
Renhållning	64 704	54 396
Snöröjning	34 909	8 325
Övriga driftkostnader (EcoGuard)	16 204	10 174
Försäkringspremier	38 607	26 084
Kabel-TV	18 405	17 440
Fastighetsskatt	42 149	42 149
Summa	795 513	598 405

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Hyra garage	42 854	42 000
Inkassokostnader	4 227	181
Telefon	8 433	7 500
Data	1 316	2 559
Revisionsarvoden	25 688	25 000
Förvaltningsarvode	49 188	42 557
Övriga förvaltningskostnader	10 656	15 413
Konsultarvoden	19 351	58
Bankkostnader	4 484	3 932
Summa	166 197	139 200

Not 5 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	90 967 500	90 967 500
Vid årets slut	90 967 500	90 967 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 689 736	-1 793 156
-Årets avskrivning	-896 576	-896 580
Vid årets slut	-3 586 312	-2 689 736
Redovisat värde vid årets slut	87 381 188	88 277 764

Bokfört värde byggnader	54 632 888	55 529 464
Bokfört värde mark	32 748 300	32 748 300
Redovisat värde vid årets slut	87 381 188	88 277 764

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	2023-04-30	2022-04-30
Stadshypotek 167349	3-mån	1,130	5 249 620	5 269 405
Danske Bank 1383-01-54151	2023-12-29	2,15	5 038 500	5 038 500
Stadshypotek 40903	2023-03-30	1,16	7 050 625	7 105 000
Stadshypotek 40904	2025-03-30	1,2	7 050 625	7 105 000
			24 389 370	24 517 905
Nästa års amortering beräknas uppgå till			171 380	171 380
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			12 016 625	7 032 500
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			685 520	685 520
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			23 532 470	23 661 005
			24 217 990	24 346 525

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Örebro enligt digital påskrift

Besart Demaku
Styrelseordförande

Björn Berglund

Jenny Jansson

Bo Wallströmer

Astridh Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital påskrift

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton
Auktoriserad revisor