

Årsredovisning för

Brf Tio

769627-8071

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8-9
Upplýsningar till resultaträkning	10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tio, 769627-8071 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 23 maj 2023.

Ordförande

Ämir Ben Ismail

Ordinarie ledamöter

Gherghe Litu
Niklas Janetun
Olof Örtengren

Suppleanter

Sofia Reidevall
Benjamin Sandberg Nicolaides

Föreningsrevisor

Rävisor AB

Firmateckning

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

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2023.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 protokollförda sammanträden hållits.
Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2023. Extra föreningsstämma hölls 18 november 2023.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 11
Byggår: 1929
Taxeringsvärde: 65 069 000 varav byggnadsvärde 51 949 000 kronor
Total boyta: 2140 m²
Fastighetens areal: 799m² mark av äganderätt

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 4 stycken
2 rum och kök: 10 stycken
3 rum och kök: 10 stycken
4 rum och kök: 1 styck
5 rum och kök: 2 stycken
Antal lägenheter: 27 stycken

Antal medlemmar vid årets ingång: 35 stycken
Tillkommande medlemmar: 7 stycken
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid årets utgång: 39 stycken
Styrelsen har under året beviljat 4 stycken överlåtelse.
Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Delar av taket har bytts ut.
- Tätning av fönster.
- Ny grind med nytt portsystem.
- Ny hyresgäst i en av affärslokalerna. Den nya verksamheten erbjuder vinprovning för sällskap.
- Ny bostadsrätt har skapats och sålts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerat underhåll

Styrelsen arbetar nu med att se över vilka underhållsarbeten som kommer bli aktuella under året.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 755 138	1 568 201	1 465 959	1 407 997
Resultat efter finansiella poster	-1 047 126	-672 872	-521 663	-576 900
Soliditet, %	68,3	68,7	69,9	69,9
Årsavg andel i % av total rörelseintäkt	82	79		
Balansomslutning	105 872 464	105 885 805	104 947 284	105 661 178

Nyckeltal per kvm

Årsavgift per upplåten bostadsrätt	684	587	551	551
Skuldsättning	13 735	13 570	14 556	14 650
Skuldsättning per upplåten bostadsrätt	15 416	15 232		
Sparande	20	87		
Energikostnad	238			
Elkostnad		24	15	11
Värmekostnad		191	166	146
Vattenkostnad		40	23	21

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 550 750	950 368	-3 112 822	-672 872
Nyförsljning bostadsrätt	650 000			
Resultat disp enligt stämmobeslut			-672 872	672 872
Fonddispo enl årsstämmobeslut		559 000	-559 001	
Årets resultat				-1 047 126
Belopp vid årets slut	76 200 750	1 509 368	-4 344 695	-1 047 126

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 344 695
Årets resultat	-1 047 125
Totalt	-5 391 820
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	559 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-238 174
Balanseras i ny räkning	-5 712 647
Summa	-5 391 821

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått med förlust pga renovering/ ombyggnation av en tom affärslokal. Detta har resulterat i en ny hyresgäst. Affärslokalen stod tom under delar av 2023 vilket resulterat i uteblivna intäkter. De höga räntorna samt avskrivningarna påverkar också resultatet negativt. Föreningen är medvetna om de höga kostnaderna och höjde därför avgifterna under andra halvan av 2023 och kommer att höja avgifterna även andra halvan av 2024. Med hur mycket beslutas på stämman. Det kommer även att komma in mer intäkter då vindsdelen i en lägenhet är klar samt att man nu får in avgifter för affärslokalen som är uthyrd.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 755 138	1 568 201
Övriga rörelseintäkter		21 382	26 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 776 520	1 594 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-799 667	-822 355
Övriga externa kostnader		-335 866	-145 014
Personalkostnader		-1 478	-9 383
Avskrivningar		-850 995	-831 261
Summa rörelsekostnader		-1 988 006	-1 808 013
Rörelseresultat		-211 486	-213 780
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 640	-459 092
Summa finansiella poster		-835 640	-459 092
Resultat efter finansiella poster		-1 047 126	-672 872
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 047 126	-672 872
Skatter			
Årets resultat		-1 047 126	-672 872

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	104 829 094	102 926 379
Inventarier, verktyg och installationer		32 513	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	2 128 275
Summa materiella anläggningstillgångar		104 861 607	105 054 654
Summa anläggningstillgångar		104 861 607	105 054 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 187	19 780
Övriga fordringar		-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 077	26 115
Summa kortfristiga fordringar		135 264	45 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		875 593	785 253
Summa kassa och bank		875 593	785 253
Summa omsättningstillgångar		1 010 857	831 151
SUMMA TILLGÅNGAR		105 872 464	105 885 805

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 200 750	75 550 750
Fond yttre underhåll		1 509 368	950 368
Summa bundet eget kapital		77 710 118	76 501 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 344 695	-3 112 822
Årets resultat		-1 047 126	-672 872
Summa fritt eget kapital		-5 391 821	-3 785 694
Summa eget kapital		72 318 297	72 715 424
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 750 000	20 950 000
Summa långfristiga skulder		20 750 000	20 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 240 410	11 646 180
Leverantörsskulder		123 388	115 373
Skatteskulder		73 380	52 680
Övriga skulder		64 821	69 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	302 168	336 929
Summa kortfristiga skulder		12 804 167	12 220 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 872 464	105 885 805

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 047 126	-672 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	850 995	831 261
	-196 131	158 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-196 131	158 389
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89 365	-28 372
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 446	165 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 942	295 230
Investeringsverksamheten		
Avyttring av nybyggd bostadsrätt	650 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-657 948	-2 035 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 948	-2 035 903
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	594 230	1 646 180
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	394 230	1 446 180
Årets kassaflöde	90 340	-294 493
Likvida medel vid årets början	785 253	1 079 746
Likvida medel vid årets slut	875 593	785 253

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m
Av- och nedskrivningar av tillgångar

850 995	831 261
850 995	831 261

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter lokal	267 612	289 274
Årsavgifter bostäder	1 463 040	1 255 386
Sophantering	23 690	22 327
Vatten	750	1 192
Öresutjämning	46	22
Summa	1 755 138	1 568 201

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	19 041	26 323
Städning	24 612	31 869
Soting	3 840	-
Hiss	5 092	4 707
Reparation & Underhåll	100 693	80 712
Planteringar	639	8 427
El	38 025	52 074
Värme	394 842	407 796
Vatten	75 637	84 665
Sophantering	60 906	64 851
Snöröjning	1 300	8 203
Försäkringspremie	28 000	26 044
Fastighetsavgift	47 040	26 340
Summa	799 667	822 011

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 913 945	107 913 945
-Omklassificeringar	2 750 098	
	110 664 043	107 913 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 987 566	-4 156 305
-Årets avskrivning enligt plan	-847 383	-831 261
	-5 834 949	-4 987 566
Redovisat värde vid årets slut	104 829 094	102 926 379
Bokfört värde byggnader	77 307 266	78 138 526
Bokfört värde mark	24 787 853	24 787 853
	102 095 119	102 926 379

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 128 275	
Investeringar	621 823	2 128 275
Omklassificeringar	-2 750 098	
Redovisat värde vid årets slut	-	2 128 275

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea Hypotek 3975 82 69526	2025-01-22	1,36	10 950 000	11 150 000
Nordea Hypotek 3975 82 73841	2025-06-18	3,59	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 3975 83 19574	2023-11-13	2,82	-	1 021 000
Nordea Hypotek 3975 83 21854	2023-12-06	2,973	-	625 180
Nordea Hypotek 3978 89 16678	2023-07-19	0,84	-	9 800 000
Nordea Hypotek 57638	2024-07-19	4,57	9 800 000	
Nordea Hypotek 03230	2024-12-16	4,52	2 240 410	
			32 990 410	32 596 180
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	200 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			12 040 410	11 246 180
			12 240 410	11 446 180
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			31 990 410	31 596 180

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 191 000	33 191 000
Summa ställda säkerheter	33 191 000	33 191 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	6 000	6 000
Upplupna sociala kostnader	1 885	1 885
Upplupna utgiftsräntor	134 521	58 126
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	90 218	111 294
Kundinbetalningar på väg	8 046	3 498
Upplupna kostnader	61 498	156 127
	302 168	336 930

Underskrifter

Örebro den

Ämir Ben Ismail
Styrelseordförande

Gherghe Litu

Niklas Janetun

Olof Örtengren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rävisor AB
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2024



2317 Brf Tio ÅR 230522.pdf

(105292 byte)

SHA-512: 56d50bd3f63b0cf5f2e2f492d32bdea3224a3
c14a03f6e48501ef4f8282f8a793df21601ee45699fa6d
fd263db6375b0a9bcf76a4c3334a6739b2d3d92b1beab

Underskrifter



Ämir Ben Ismail

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-23 22:31:22 (CET)



Gheorghe Laurentiu Litu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-23 22:36:30 (CET)



Niklas Janetun

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-25 10:00:17 (CET)



Olof Örtengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-26 09:07:11 (CET)



David Oskar Petter Walman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 10:04:32 (CET)



Undertecknandet intygas av Assently



2317 Brf Tio, Årsredovisning 2023

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:

7bb8f8bd47230eb2b467857c2956d5454237f24784d3b716bce02a822ef9a67e5594465d4390196f890e563b85d13733be4da98c715b89f569f5d30e4a0816f0



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.