

Årsredovisning för

Brf Tio

769627-8071

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tio, 769627-8071 får härmed avge årsredovisning för 2021

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 räknas som en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Elin Bodewall

Ordinarie ledamöter

Samar Hashimah

Anton Ondracek

Sofia Persson

Suppleanter

Jan Forslid

Philip Ingemansson

Sofia Reidevall

Föreningsrevisor

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton

Firmateckning

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

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

Förvaltning

Föreningen har biträtts i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 10 protokollförda sammanträden hållits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 april 2021.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 11

Byggår: 1929

Taxeringsvärde: 48 434 000 varav byggnadsvärde 35 734 000 kronor

Total boyta: 2140 m²

Fastighetens areal: 799m²

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: 40 stycken
Tillkommande medlemmar: 4 stycken
Avgående medlemmar: 5 stycken
Antal medlemmar vid årets utgång: 39 stycken
Styrelsen har under året beviljat 4 stycken överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året fortsatt arbetet med byggnationen av den nya lägenheten, under året har rivning i lokalen utförts samt ansökt om och fått beviljat bygglov. Byggnationen kommer att påbörjas under 2022.
- Rengöring av fastighetens fasad ut mot Storgatan genomfördes under våren.
- Fastighetsförvaltaren Egeryds har under sommaren upprättat en underhållsplan åt föreningen.
- Styrelsen bjöd in föreningens medlemmar till en sommarfest där det bjöds på mat och lekar.
- En OVK-besiktning av fastigheten är beställd och kommer genomföras under början av året 2022.
- Under hösten genomfördes en omfattande besiktning av fastighetens alla fönster för att kartlägga nuläget och kunna upprätta en plan för framtiden. Besiktningsunderlaget kommer styrelsen till handa i början av 2022.
- Styrelsen har haft möten med både bank och ekonomiska förvaltaren för att på lång sikt ha en budget och ekonomi som kan möta underhållsplanen. Beslut om att höja bostadsrättsavgiften inför 2022 med tre procent fattades.
- Föreningen har under året låtit ett av föreningens tre lån ligga som rörligt för att under början av 2022 lägga det som bundet.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 465 959	1 407 997	1 457 237	1 408 485
Resultat efter finansiella poster	-521 663	-576 900	-438 025	-380 470
Soliditet, %	69,9	69,9	70,0	69,9
Balansomslutning	104 947 284	105 661 178	106 431 726	107 168 185
Årsavgift per kvm	551	551	547	522
Lån per kvm	14 556	14 650	14 743	14 930
Elkostnad per kvm	15	11	14	10
Värmekostnad per kvm	166	146	169	167
Vattenkostnad per kvm	23	21	17	18

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 550 750	293 526	-1 357 418	-576 900
Resultat disp enligt stämmobeslut			-576 900	576 900
Fonddispo enl årsstämmobeslut		97 842	-97 842	
Årets resultat				-521 663
Belopp vid årets slut	75 550 750	391 368	-2 032 160	-521 663

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 032 160
Årets resultat	-521 663
Totalt	-2 553 823
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	559 000
Balanseras i ny räkning	-3 112 823
Summa	-2 553 823

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 465 959	1 407 997
Övriga rörelseintäkter		13 755	9 768
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 479 714	1 417 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-755 946	-775 751
Övriga externa kostnader		-173 583	-103 551
Personalkostnader		-	-11 827
Avskrivningar		-831 261	-831 261
Summa rörelsekostnader		-1 760 790	-1 722 390
Rörelseresultat		-281 076	-304 625
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 587	-272 275
Summa finansiella poster		-240 587	-272 275
Resultat efter finansiella poster		-521 663	-576 900
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-521 663	-576 900
Skatter			
Årets resultat		-521 663	-576 900

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	103 757 640	104 588 901
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		92 372	-
Summa materiella anläggningstillgångar		103 850 012	104 588 901
Summa anläggningstillgångar		103 850 012	104 588 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 209	-
Övriga fordringar		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 314	15 242
Summa kortfristiga fordringar		17 526	15 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 079 746	1 057 033
Summa kassa och bank		1 079 746	1 057 033
Summa omsättningstillgångar		1 097 272	1 072 277
SUMMA TILLGÅNGAR		104 947 284	105 661 178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 550 750	75 550 750
Fond yttre underhåll		391 368	293 526
Summa bundet eget kapital		75 942 118	75 844 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 032 160	-1 357 418
Årets resultat		-521 663	-576 900
Summa fritt eget kapital		-2 553 823	-1 934 318
Summa eget kapital		73 388 295	73 909 958
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	9 800 000	19 800 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	19 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	21 350 000	11 550 000
Leverantörsskulder		111 479	111 446
Skatteskulder		52 680	52 680
Övriga skulder		72 128	62 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	172 702	174 246
Summa kortfristiga skulder		21 758 989	11 951 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 947 284	105 661 178

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter lokal	254 861	203 112
Årsavgifter bostäder	1 179 758	1 179 758
Sophantering	28 900	28 900
Hysesrabatt lokaler pga Covid-19	-4 721	-10 937
Vatten	7 150	7 150
Öresutjämning	12	14
Summa	1 465 959	1 407 997

Not 2 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	23 724	58 354
Städning	34 195	76 809
Hiss	3 404	3 253
Reparation & Underhåll	148 180	137 574
Planteringar		978
El	31 646	23 894
Värme	355 045	312 148
Vatten	49 054	45 974
Sophantering	55 113	59 525
Snöröjning	4 542	7 375
Försäkringspremie	24 703	23 527
Fastighetsavgift	26 340	26 340
Summa	755 946	775 751

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 913 945	107 913 945
	107 913 945	107 913 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 325 044	-2 493 783
-Årets avskrivning enligt plan	-831 261	-831 261
	-4 156 305	-3 325 044
Redovisat värde vid årets slut	103 757 640	104 588 901
Bokfört värde byggnader	78 969 787	79 801 048
Bokfört värde mark	24 787 853	24 787 853
	103 757 640	104 588 901

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek 3978 89 16678	2022-07-21	0,41	11 350 000	
Nordea Hypotek 3978 89 16678	2023-07-19	0,84	9 800 000	9 800 000
Nordea Hypotek 3978 88 55539	2021-07-21	0,94	-	11 550 000
Nordea Hypotek 3978 89 86374	2022-06-15	0,75	10 000 000	10 000 000
			31 150 000	31 350 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	200 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 800 000	11 350 000
			10 000 000	11 550 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			30 150 000	30 350 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 100 000	32 100 000
Summa ställda säkerheter	32 100 000	32 100 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	40 003	50 299
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	128 340	119 285
Upplupna kostnader	4 359	4 662
	172 702	174 246

Underskrifter

Örebro 2022-

Elin Bodewall
Styrelseordförande

Samar Hashimah

Anton Ondracek

Sofia Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tio
Org.nr. 769627-8071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tio för år 2021.

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 31 december 2021 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 uppger, 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

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 Tio för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

överträdelser 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 27 april 2022

Claes-Göran Rapp

Auktoriserad revisor