

Årsredovisning för
Brf Grenadjären 24
769622-9462

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grenadjären 24, 769622-9462 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Grenadjären 24 är ett privatbostadsföretag som registrerades i april 2011. Verksamheten startade den 1 november 2011 då 35 av fastighetens totala 44 st lägenheter uppläts som bostadsrätter. Vid årsskiftet 2013-2014 hade samtliga utom en lägenhet upplåtits.

Föreningen äger fastigheten Grenadjären 24, med adress Kaserngården 2A och 2B samt Kaptensgatan 2A med säte i Örebro kommun, och därpå uppförd byggnad i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 april 2011 och uppdaterades den 7 september 2017.

Vid årets utgång fanns 65 medlemmar fördelade på 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyresgäst i 1 hyresrätt. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna och hyresrätten uthyrd. Under året har åtta överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och eventuell pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Se även information på föreningens hemsida: www.hemsidan.com/grenadjaren

Styrelsen

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamot

Ordförande	Jonas Appelskog
Kassör	Robert Larsson
Sekreterare	Peter Lindblad
Ledamot	Frida Helgesson
Ledamot	Bo Edberg
Suppleant	Rosemarie Johansson Stefan Lindkvist
Revisor	Claes Göran Rapp, Grant Thornton
Valberedning	Marie-Rose Andersson Helén Wiberg

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Innehavare av föreningens handkassa är Jonas Appelskog.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet efter stämman.

Arvode till styrelsen har under året utbetalts enligt stämmobeslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Grenadjären 24
Adress:	Kaptensgatan 2A, Kaserngården 2A, 2B
Byggår:	1912 (ombyggt 2006-2007)
Taxeringsvärde:	68 577 000 kr varav byggnadsvärde 43 767 000 kr
Lägenhetsfördelning:	45 lägenheter fördelade i en huskropp på fem våningar
Total boyta:	3 609m ²
Total lokalyta:	951m ²

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	25 st
2,5 rum och kök	4 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	4 st

Lokaler	2 st
---------	------

Föreningens byggnad utgörs av en f.d. regementsbyggnad. Byggnaden är ett 5-våningshus med 45 lägenheter och 3 lokaler, varav en lokal är elevboende. Örebro Kommun hyr 800 kvm av lokalytan till elevboende på våning 5. Resterande lokal hyrs ut till verksamhet.

Till byggnaden hör 44 stycken parkeringsplatser, hälften med motorvärmare och hälften med laddstolpar som hyrs ut till föreningens medlemmar och en del externa personer.

Föreningen äger också en separat tomt på ca 1600kvm, Kaserngården 18. Tomten är belägen där sop- och återvinningshuset står idag.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp, dagvattenledningar samt kör- och gångtytor. Anläggningarna ägs av Örebroporten som fakturerar föreningen varje kvartal för dessa kostnader.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ett s k bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2050. Denna prognos ligger till grund för föreningens planerliga avskrivning av fastigheten (1 % per år). Årlig avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars installerades nytt passersystem vid våra entréportar, för att öka säkerheten.

Nytt städavtal fr o m 1 april. Golv & Städservice blev den nya leverantören.

Installation i juni av ytterligare 12 st laddstolpar på föreningens parkering med hjälp av ekonomiskt bidrag från Naturvårdsverket. Totalt finns det nu 22 st laddstolpar.

Den 27 september infördes "Individuell Mätning och Debitering av El". Baserat på det enhälliga beslutet på extrastämman i december 2022. Den stora besparingen för medlemmarna är att det enskilda el abonnemang per lägenhet försvinner och ersätts med endast ett el abonnemang, d v s föreningens. Föreningen kommer därmed fortsättningsvis ansvara för inköp av all el. Det kommer att öka möjligheten att kunna förhandla om bättre elpris som storkund hos elbolagen.

Två av lånen omförhandlades i oktober. 5 450 000 kr lades på 3 år till 3,83 % ränta på Handels-banken samt 3 500 000 kr på rörligt 3 månaders till 2,79 % ränta (t o m 2023-01-30) på

Nordea.

En extraamortering gjordes i oktober på föreningens lån. Beloppet var 200 000 kr.

I december beslutade styrelsen att inför 2023 höja avgiften för bostäderna med 7,5 %, med start 1/1. Orsak till beslutet var bland annat ökande kostnader för räntor, el- och fjärrvärme och drift.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Förvaltnings AB Graden	Ekonomisk förvaltning
Egeryds AB	Teknisk förvaltning, felanmälan, fastighetskötsel
Egeryds AB	Trädgårdsskötsel, snöröjning
Örebroporten AB	Vatten och avlopp, kör- och gångytor
Tele2/Com Hem	TV, bredbands- och telefon leverantör
Telia M2M Telematik	GSM-kommunikation till hissarna
Golv & Städservice	Städning gemensamma ytor
Hisscentralen	Service hissar
Stadsnät	Erbjuder Internet & TV-leverantörer
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna under 2022 var oförändrade enligt fastslagen budget. Dock höjs årsavgifterna inför 2023 med 7,5% med start 1 januari. Fr om 1 januari 2023 höjs även hyran för hyreslägenheten med 7,5 %, hyran för lokalen som ArtJob hyr höjs med 5% och hyran för elevhemmet Lundshus höjs utifrån en indexreglering enl avtal.

Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 948 206	850 792	-899 104	318 083
Resultatdisp. enl stämma			318 083	-318 083
Avsättnig fond fast.underhåll enl stämmobeslut		107 862	-107 861	
Årets resultat				-37 575
Vid årets slut	45 948 206	958 654	-688 882	-37 575

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 755 825	3 621 875	3 600 651	3 574 300
Resultat efter finansiella poster	-37 575	318 083	641 642	332 062
Soliditet, %	54	53	53	52
Balansomslutning	86 052 271	86 609 818	87 200 841	87 176 556
Årsavgift per m ² lägenhetstyta	651	651	651	651
Lån per m ² bostadsyta	10 685	10 879	11 156	11 433

Kassaflödesanalys

	2022	2021	2 020	2 019
Ingående bankmedel	1406 tkr	1400 tkr	767 tkr	1 113 tkr
Pengar in:				
Hysesintäkter	3674 tkr	3621 tkr	3 600 tkr	3 574 tkr
Övrig intäkter	17,2 tkr	9,6 tkr	0 tkr	0
Pengar ut:				
Fastighetskostnader	-2609 tkr	-2005 tkr	-1 833 tkr	-1 836 tkr
Löner	-103 tkr	-72 tkr	-72 tkr	-70 tkr
Räntekostnader	-385 tkr	-295 tkr	-368 tkr	-664 tkr
Amortering	-200 tkr	-500 tkr	-500 tkr	-500 tkr
Extra amortering	-500 tkr	-500 tkr	-500 tkr	-750 tkr
Förändring kortfr tillgångar/skulder	129	-143	306 tkr	-100 tkr
Inköp inventarier	-290 tkr	-110 tkr	0	0
Utgående bankmedel	1139 tkr	1406 tkr	1 400 tkr	767 tkr

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-688 882
årets resultat	-37 575
Totalt	-726 457
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras med minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	107 862
balanseras i ny räkning	-834 319
Summa	-726 457

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	3 755 825	3 621 875
Övriga rörelseintäkter		17 282	9 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 773 107</u>	<u>3 631 475</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 609 634	-2 203 183
Personalkostnader	4	-103 397	-71 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 899	-688 480
Summa rörelsekostnader		<u>-3 424 930</u>	<u>-2 963 021</u>
Rörelseresultat		<u>348 177</u>	<u>668 454</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 795	-350 373
Summa finansiella poster		<u>-385 752</u>	<u>-350 371</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-37 575</u>	<u>318 083</u>
Bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		<u>-37 575</u>	<u>318 083</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>-37 575</u>	<u>318 083</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 250 594	84 932 769
Inventarier, verktyg och installationer	6	368 762	108 507
Summa materiella anläggningstillgångar		84 619 356	85 041 276
Summa anläggningstillgångar		84 619 356	85 041 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 820	0
Övriga fordringar		27 084	27 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 451	134 727
Summa kortfristiga fordringar		293 355	161 773
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 139 560	1 406 769
Summa kassa och bank		1 139 560	1 406 769
Summa omsättningstillgångar		1 432 915	1 568 542
SUMMA TILLGÅNGAR		86 052 271	86 609 818

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 948 206	45 948 206
Fond fastighetsunderhåll		958 654	850 792
Summa bundet eget kapital		46 906 860	46 798 998
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-688 882	-899 104
Årets resultat		-37 575	318 083
Summa fritt eget kapital		-726 457	-581 021
Summa eget kapital		46 180 403	46 217 977
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	34 062 500	29 362 500
Summa långfristiga skulder		34 062 500	29 362 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 500 000	9 900 000
Förskott från kunder		21 576	21 576
Leverantörsskulder		419 781	276 619
Skatteskulder		10 855	8 574
Övriga skulder		40 230	74 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	816 926	748 150
Summa kortfristiga skulder		5 809 368	11 029 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 052 271	86 609 818

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer	10
-Inventarier	5

Fond för underhåll

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman och redovisas som omföring av eget kapital året efter.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	95 966	93 070
Hysesintäkter garage/p-platser moms	26 200	23 700
Hysesintäkter garage/p-platser	87 900	99 600
Årsavgifter bostäder	2 307 612	2 307 612
Hysesintäkter lokaler momsplikt	1 081 977	1 055 351
Bilplatser utan el	6 861	6 000
Bilplatser med laddstolpe	34 700	7 200
Övriga elintäkter/laddstolpar moms	91 714	0
Övernattningsslägenhet	22 900	29 339
Öresutjämning	-5	3
	3 755 825	3 621 875

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation Lundshus	76 822	35 011
Reparation hyresrätter	8 036	0
Reparation fastigheten	668 007	371 964
Fastighetsel	353 190	144 255
Fjärrvärme	452 458	570 501
Vatten/gemensamhetsanläggning	153 179	185 021
Sophämtning/Renhållning	111 727	86 803
Snöröjning	29 976	26 360
Fastighetsskötsel	44 211	77 286
Trappstädning inhyrd	103 376	94 012
Underhåll gård och park	69 817	76 043
Övriga driftkostnader	16 560	9 138
Hisskostnader	24 738	20 387
Larm-hiss.porttelefon	1 240	886
Fastighetsskatt/avgift	129 644	119 136
Fastighetsförsäkringar	72 314	67 998
Kabel-TV	70 484	58 379
Bredband	85 554	89 886
Förbrukningsinventarier	699	3 196
Förbrukningsmaterial	2 107	280
Revisionsarvode	22 420	22 420
Förvaltningsarvode grundavtal	80 560	69 171
Övriga förvaltningskostnader	22 224	23 436
Bankkostnader	4 582	4 629
Övriga externa tjänster	5 497	5 686
Div. övriga kostnader	211	41 299
Summa	2 609 633	2 203 183

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	79 000	54 500
Sociala kostnader	24 397	16 858
	103 397	71 358

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 678 359	90 678 359
	<u>90 678 359</u>	<u>90 678 359</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 745 590	-5 063 415
-Årets avskrivning enligt plan	-682 175	-682 175
	<u>-6 427 765</u>	<u>-5 745 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	84 250 594	84 932 769
Bokfört värde byggnader	61 793 664	62 475 839
Bokfört värde mark	22 456 930	22 456 930
	<u>84 250 594</u>	<u>84 932 769</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	183 552	73 206
-Nyanskaffningar	289 979	110 347
Vid årets slut	<u>473 531</u>	<u>183 553</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 045	-68 740
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 724	-6 305
Vid årets slut	<u>-104 769</u>	<u>-75 045</u>
Redovisat värde vid årets slut	368 762	108 508

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek AB 187046	2025-10-30	3,83%	4 887 500	5 087 500
Stadshypotek AB 137723	2026-10-30	1,29%	7 500 000	8 000 000
Stadshypotek AB 187044	2023-01-30	2,72%	500 000	0
Stadshypotek AB 187045	2025-10-30	3,83%	562 500	0
Stadshypotek AB 137722	2022-10-30	0,66%	0	1 062 500
Nordea Hypotek 39758295039	2023-10-31	2,57%	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek 39788945619	2024-10-16	0,79%	21 612 500	21 612 500
			38 562 500	39 262 500
Varav kortfristig del 1 år			-500 000	-250 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas kommande år			-4 000 000	-9 650 000
Summa skulder långfristig del 2-5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas nästkommande 2-5 år			-34 062 500	-29 362 500
Kvarstående långfristig del			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	97 604	55 447
Förutbetalda avgifter/hyresintäkter	600 574	515 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 748	177 084
	816 926	748 149

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlig betydelse är planerat under 2023.

Underskrifter

Örebro 2023-

Jonas Appelskog
Styrelseordförande

Peter Lindblad

Bo Edberg

Robert Larsson

Frida Helgesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Göran Rapp, Auktoriserad revisor
Grant Thornton