

Årsredovisning för

# Brf Tio

769627-8071

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tio, 769627-8071 får härmed avge årsredovisning för 2018

### 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

Lukas Gamerov

##### Ordinarie ledamöter

Stefan Karlsson

Johan Lund

Jakob Melin

Sofia Persson

##### Suppleanter

Jan Forslid

Tom Tärnlund

##### 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 biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

##### Sammanträden

Under bokföringsåret har tio protokollförda sammanträden hållits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 maj 2018 samt en extrastämma den 14 oktober 2018.

##### Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar.

##### Allmänt om verksamheten

###### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 11

Byggår: 1929

Taxeringsvärde: 40 384 000 varav byggnadsvärde 32 614 000 kronor

Total boyta: 2140 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 799m<sup>2</sup>

**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: 43 stycken  
Tillkommande medlemmar: 4 stycken  
Avgående medlemmar: 4 stycken  
Antal medlemmar vid årets utgång: 43 stycken  
Styrelsen har under året beviljat 4 stycken överlåtelser.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Föreningen röstade under året igenom styrelsens förslag på nya stadgar och ordningsregler.
- Under året började föreningen att amortera på sina lån och de har även bundits på olika löptider.
- Föreningen hade under hösten en första gemensam städdag, där föreningens gemensamma ytor och innergård snyggades till.
- En inventering av andrahandsuthyrningar har genomförts.
- Styrelsen har under året bland annat fortsatt med att få grepp om fastighetens förvaltning och kommande underhåll. Under året har en större rensning av dagvattenbrunnen genomförts för att få undan vatten som samlades på innergården vid perioder av större regnmängder. *ky*

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 408 485	1 363 590	396 466
Resultat efter finansiella poster	-380 470	12 790	-258 187
Soliditet, %	69,9	69,9	55,0
Balansomslutning	107 168 185	107 706 282	135 831 622
Årsavgift per kvm	522	507	150
Lån per kvm	14 930	14 988	15 000
Elkostnad per kvm	10	14	26
Värmekostnad per kvm	167	45	11
Vattenkostnad per kvm	18	13	6

Jämförbarheten mellan räkenskapsåren innan 2018 är bristande på grund av avräkning mellan byggbolaget och föreningen.

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 550 750	-	-258 187	12 790
Resultat disp enligt stämmobeslut			12 790	-12 790
Fonddispoenl årsstämmobeslut		97 842	-97 841	
Årets resultat				-380 470
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 550 750</b>	<b>97 842</b>	<b>-343 238</b>	<b>-380 470</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-343 238
Årets resultat	-380 470
<b>Totalt</b>	<b>-723 708</b>
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	97 842
Balanseras i ny räkning	-821 550
<b>Summa</b>	<b>-723 708</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 408 485	1 363 590
Övriga rörelseintäkter		120	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 408 605</b>	<b>1 363 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-565 978	-295 551
Övriga externa kostnader		-74 578	-79 347
Avskrivningar		-831 261	-831 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 471 817</b>	<b>-1 206 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-63 212</b>	<b>157 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-9 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 258	-134 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 258</b>	<b>-144 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-380 470</b>	<b>12 790</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-380 470</b>	<b>12 790</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-380 470</b>	<b>12 790</b>

lg

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	106 251 423	107 082 684
Summa materiella anläggningstillgångar		106 251 423	107 082 684
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		106 251 423	107 082 684
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 594	13 062
Summa kortfristiga fordringar		26 594	13 062
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		890 168	610 536
Summa kassa och bank		890 168	610 536
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		916 762	623 598
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		107 168 185	107 706 282

*fy*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 550 750	75 550 750
Fond yttre underhåll		97 842	-
Summa bundet eget kapital		<u>75 648 592</u>	<u>75 550 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-343 238	-258 187
Årets resultat		-380 470	12 790
Summa fritt eget kapital		<u>-723 708</u>	<u>-245 397</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>74 924 884</u>	<u>75 305 353</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	31 750 000	32 049 594
Summa långfristiga skulder		<u>31 750 000</u>	<u>32 049 594</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	200 000	25 203
Leverantörsskulder		70 400	94 449
Övriga skulder		71 987	70 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	150 914	161 468
Summa kortfristiga skulder		<u>493 301</u>	<u>351 335</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>107 168 185</u>	<u>107 706 282</u>

lg

## 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter lokal	258 549	287 910
Årsavgifter bostäder	1 118 122	1 085 865
Sophantering	26 400	-
Hysesrabatt pga renovering	-	-10 200
Värme	5 400	-
Öresutjämning	15	15
<b>Summa</b>	<b>1 408 485</b>	<b>1 363 590</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	25 963	25 496
Städning	37 070	38 739
Hiss	3 920	7 755
Reparation & Underhåll	14 076	28 571
El	21 522	29 179
Värme	357 701	97 351
Vatten	38 948	28 299
Sophantering	33 375	23 950
Snöröjning	11 843	7 375
Försäkringspremie	21 560	8 836
<b>Summa</b>	<b>565 978</b>	<b>295 551</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 913 945	105 797 732
-Omföring vid slutavräkning		2 116 213
	<u>107 913 945</u>	<u>107 913 945</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-831 261	-
-Årets avskrivning enligt plan	-831 261	-831 261
	<u>-1 662 522</u>	<u>-831 261</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 251 423</b>	<b>107 082 684</b>
Bokfört värde byggnader	81 463 570	82 294 831
Bokfört värde mark	24 787 853	24 787 853
	<u>106 251 423</u>	<u>107 082 684</u>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek 3978 87 58274	2018-01-26	0,90	-	32 074 797
Nordea Hypotek 3978 88 55512	2019-07-26	0,77	10 000 000	-
Nordea Hypotek 3978 88 55520	2020-07-15	0,85	10 000 000	-
Nordea Hypotek 3978 88 55539	2021-07-21	0,94	11 950 000	-
			<u>31 950 000</u>	<u>32 074 797</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-200 000	-25 203
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-800 000	-100 812
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-30 950 000	-31 948 782
			<u>-31 950 000</u>	<u>-32 074 797</u>

### Not 5 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 100 000	32 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 100 000</b>	<b>32 100 000</b>

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	49 960	59 510
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	100 954	100 436
Upplupna kostnader	-	1 522
	<b>150 914</b>	<b>161 468</b>

## Underskrifter

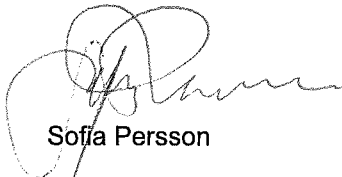
Örebro 2019-04-02

  
Lukas Gamberov  
Styrelseordförande

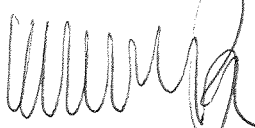
  
Stefan Karlsson

  
Johan Lund

  
Jakob Melin

  
Sofia Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04

  
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 2018.

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 2018 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 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 revisionsned 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 2018 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 7/4 2019



Claes-Göran Rapp

Auktoriserad revisor