

Årsredovisning

för

Brf Sturehuset

769636-7858

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Sturehuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen tog över fastigheten Borås Tuppen 2 fjärde kvartalet 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Anders Graff	Ledamot, ordförande
Ludvig Eliasson	Ledamot
Ivan Lapanje	Ledamot

Melwin Elofsson	Föreningsvald revisor
-----------------	-----------------------

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande möten:

Tre protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsesammanträde.

En ordinarie föreningsstämma 2022-06-22.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-01 och kungjordes 2018-10-03.

Fastigheter och byggnader

Fastigheten Borås Tuppen 2 bebyggdes 1929 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 1982.

Fastigheten består av 8 st bostäder som upplåtes med bostadsrätt, 1 st bostad som upplåtes som hyresrätt och 2 st lokaler. Taxeringsvärde är åsatt till 15 022 000 kr varav markvärde utgör 4 843 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
4	2 rok	272
2	3 rok	204
2	4 rok	227
<u>1</u>	<u>5 rok</u>	<u>115</u>
38 st		818
<u>2 st</u>	<u>Lokal</u>	<u>100</u>
		918

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inget större underhåll har krävts under året. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens behov av framtida underhåll.

Ekonomi

Ekonomin ser god ut. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens ekonomi med hjälp av den ekonomiska förvaltaren.

Väsentliga avtal

Borås Elnät

Borås Energi och Miljö

Lots Ekonomi

El och stadsnätförbindelse

Fjärrvärme, VA och avfallshantering

Ekonomisk förvaltning

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har inga (fg 1) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Medlemmarna i föreningen uppgick vid årets början till 10 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemstalet 10 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	596	604	595	585
Resultat efter finansiella poster	-307	-453	-392	-287
Soliditet (%)	57	57	58	58
Driftsnetto (tkr)	239	146	0	0
Årsavgift (kr/kvm)	675	678	586	559
Lån (kr/kvm)	10 266	10 401	10 482	10 589
Bokfört värde byggnad & mark (kr/kvm)	20 325	20 776	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsavgift (kr/kvm): Uträkning 2021 och 2022: Månadsavgifter + hyresavgift / totala bostadsytan.

Uträkning 2019 och 2020: Månadsavgifter / totala ytan

Driftsnetto (tkr) och bokfört värde byggnad & mark (kr/kvm): Lots tog över föreningen 220101 och har endast siffror från 2021, därav saldo 0 kr år 2019 och 2020.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 556 497	1 653 522	-2 345 173	-452 723	11 412 123
Disposition av föregående års resultat:		20 351	-473 074	452 723	0
Årets resultat				-306 883	-306 883
Belopp vid årets utgång	12 556 497	1 673 873	-2 818 247	-306 883	11 105 240

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 818 247
årets förlust	-306 883
	-3 125 130

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-20 351
i ny räkning överföres	-3 104 779
	-3 125 130

I årets resultat ingår avskrivningar med 428 869 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och inventarier.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 121 986 kr

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Avsättning sker med 20 351 kr vilket motsvarar en 20-årig plan.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 694 224 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	595 664	604 382
Övriga intäkter	3	48 105	-914
		643 769	603 468
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-288 665	-330 989
Övriga kostnader	5	-95 409	-66 172
Personalkostnader	6	-21 027	-60 662
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-428 869	-424 889
		-833 970	-882 712
Rörelseresultat		-190 201	-279 244
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 681	-173 479
		-116 681	-173 479
Resultat efter finansiella poster		-306 882	-452 723
Resultat före skatt		-306 882	-452 723
Årets resultat		-306 883	-452 723

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	18 190 633	18 594 257
Inventarier, verktyg och installationer	9	282 445	307 690
		18 473 078	18 901 947
Summa anläggningstillgångar		18 473 078	18 901 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-21 051	180 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 171	11 705
		-8 880	192 264
<i>Kassa och bank</i>		1 175 355	1 036 002
Summa omsättningstillgångar		1 166 475	1 228 266
SUMMA TILLGÅNGAR		19 639 553	20 130 213

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 556 497	12 556 497
Fond för yttre underhåll		1 673 873	1 653 522
		14 230 370	14 210 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 818 247	-2 345 173
Årets resultat		-306 883	-452 723
		-3 125 130	-2 797 896
Summa eget kapital		11 105 240	11 412 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	2 412 000	5 920 000
Summa långfristiga skulder		2 412 000	5 920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 986 000	2 588 000
Leverantörsskulder		21 575	0
Aktuella skatteskulder		15 461	29 332
Övriga skulder		0	44 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 277	136 256
Summa kortfristiga skulder		6 122 313	2 798 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 639 553	20 130 213

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Stomme och grund	2,7% / 37 år
Yttertak	14,29% / 7 år
Fasad balkonger	50% / 2 år
Putsning av fasad	2,7% / 37 år
Elarbete på altan	5,56% / 18 år
Balkongrenovering	33,33% / 3 år
Balkongunderhåll	33,33% / 3 år
Fönster, dörrar, portar	50% / 2 år
Dörr/lås	33,33% / 3 år
Stomkomplettering förening	14,29% / 7 år
Renovering av entré/trapphus	5,88% / 17 år
Pergola	5,88% / 17 år
Renovering tvättstuga	12,5% / 8 år
Stomkomplettering medlem	2,7% / 37 år
Stamledningar VA	5,88% / 17 år
Värmesystem	3,12% / 32 år
Luftbehandlingssystem	5,88% / 17 år
Fastighetsel inkl. svaström	5,88% / 17 år

Komponentindelning

Komponentindelningen är baserad på startdatum 2022-01-01, då Lots Ekonomi tog över förvaltningen från SBC som tidigare förvaltat föreningen. Inköp/avskrivningar startade 2019-01-01 och det har tillkommit komponenter under år 2019 och 2020. För att få ett korrekt värde på anläggningstillgångarna gjordes uträkning för avskrivning av komponenter på utgående värde år 2021.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler ej moms	-33 600	-33 600
Hysesintäkter garage ej moms	-6 000	-9 600
Hysesintäkter p-plats ej moms	-3 600	-3 600
Hysesintäkt hyresrätt	-72 348	-72 348
Månadsavgifter bostäder	-480 093	-482 593
Övriga kostnader	-23	-2 641
	-595 664	-604 382

Not 3 Övriga ersättningar och intäkter

	2022	2021
Restskuld Tuppen 2 AB	-48 105	914
	-48 105	914

Vid överlämnande från tidigare förvaltare låg det kvar en restskuld till Tuppen 2 AB som var felaktig, därför är den skulden bortbokad mot intäktskonto.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	3 634	49 477
El	27 657	21 379
Värme	136 815	145 724
Vatten	36 470	40 025
Avfallshantering	15 960	16 299
Företagsförsäkringar	28 745	30 034
Bredband	4 236	3 718
Övriga fastighetskostnader	19 687	9 532
Fastighetsskatt	15 461	14 801
	288 665	330 989

Not 5 Övriga kostnader

	2022	2021
Redovisningstjänster SBC	10 519	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	33 848	0
Övriga administrativa kostnader	51 042	66 172
	95 409	66 172

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 000	45 457
Ersättning till föreningsrevisor	4 000	0
Sociala kostnader	5 027	15 205
	21 027	60 662
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 027	60 662

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 771 531	19 771 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 771 531	19 771 531
Ingående avskrivningar	-1 177 274	-775 749
Årets avskrivningar	-403 624	-401 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 580 898	-1 177 274
Utgående redovisat värde	18 190 633	18 594 257
Taxeringsvärden byggnader	10 179 000	8 367 000
Taxeringsvärden mark	4 843 000	5 200 000
	15 022 000	13 567 000
Bokfört värde byggnader	10 729 850	11 133 474
Bokfört värde mark	7 460 783	7 460 783
	18 190 633	18 594 257

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	9 100 000	9 100 000
	9 100 000	9 100 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 082	354 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 082	354 082
Ingående avskrivningar	-46 392	-23 029
Årets avskrivningar	-25 245	-23 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 637	-46 392
Utgående redovisat värde	282 445	307 690

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	7 958 000	8 046 000
	7 958 000	8 046 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Lån Danske Bank*	1,490	2023-12-29	3 398 000	3 508 000
Lån Danske Bank	1,150	2022-12-30	0	2 500 000
Lån Danske Bank*	2,030	2023-12-29	2 500 000	2 500 000
Lån Danske Bank	rörlig	2025-12-30	2 500 000	0
Avgår amortering 2023			-88 000	-88 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-5 898 000	-2 500 000
			2 412 000	5 920 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 986 000	2 588 000

* Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Borås, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Graff
Ordförande

Ludvig Eliasson

Ivan Lapanje

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

Ludwig Elofsson
Revisor

Deltagare

IVAN LAPANJE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 12:02:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IVAN LAPANJE

Datum

Ivan Lapanje
ivanlapanje@gmail.com

Leveranskanal: E-post

LUDVIG ELIASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 07:30:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ludvig Eliasson

Datum

Ludvig Eliasson
ludvig.eliaasson@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

ANDERS GRAFF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 12:11:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS GRAFF

Datum

Anders Graff
anders.graff@astar.se

Leveranskanal: E-post

MELWIN ELOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 12:21:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MELWIN ELOFSSON

Datum

Melwin Elofsson
melwin_elifsson@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturehuset, 769636-7858

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sturehuset för räkenskapsåret 2022-01-01---2022-12-31. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Ludwig Elofsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

MELWIN ELOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MELWIN ELOFSSON

Melwin Elofsson

melwin_elifsson@hotmail.com

2023-05-30 12:25:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post