

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Storheden industripark
769638-9621

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-10 |
| Underskrifter | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storheden industripark, 769638-9621, med säte i Norrbottens Län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Storheden Industripark äger fastigheten på Krossvägen 1b i Luleå. Byggnaden på fastigheten består av 16 industriella lokaler på vaderna 138 m², som ägs av medlemmar som består av företag med en bred bredd av verksamheter. Totalarera; 2 208 m². Föreningen äger fastigheten Luleå Storheden 2:18.

Nyckeltal (tkr)

| | Belopp i kr | |
|--------------------------------|-------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Nettoomsättning | 1 098 | 40 |
| Årets resultat | -228,3 | -130,6 |
| Resultat exkl avskrivningar | 249,7 | -52,2 |
| Balansomslutning | 28 846 | 40 914 |
| Soliditet % | 61,3 | 38,1 |
| Likviditet % | 40 | 119 |
| Driftskostnader/m ² | 233,6 | 29,4 |
| Ränta kr/m ² BOA* | 153,8 | - |
| Lån kr/m ² BOA* | 4 835 | - |

Definitioner: se not 13

* BOA står för bostadsarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsföretag och överlåtelser

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut totalt 13 medlemmar som äger lokaler på fastigheten. Under året har 3 överlåtelser skett.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 454 kr/m².

Verksamhetsberättelse

Under året har vi arbetat för att förbättra fastighetens parkeringsmöjligheter och har nu iordningställt nya parkeringsplatser. Vi behöver dock fortsätta att förbättra rutinerna avseende parkering för att underlätta snöröjning under vintern.

Vi har också upptäckt problem med kraftig isbildning vid takfoten, vilket har krävt speciella underhållsinsatser. Detta har rapporterats som ett byggfel och diskussioner pågår med entreprenören för att hitta en lämplig lösning på problemet.

Under året var ekonomin inledningsvis stabil, men föreningen stötte senare på utmaningar på grund av fördröjningar i överlämningen av ekonomisk förvaltning och bankkontakter, vilket ledde till att likviditeten blev ansträngd vid övergången till 2023. Dessutom har kraftigt stigande räntor och kostnader för gemensam drift, såsom el, värme och vatten, som inte fakturerades löpande, påverkat föreningens ekonomi. För att hantera dessa utmaningar har föreningen gjort en uppdaterad budget och kommer att höja månadsavgifterna.

Eget kapital

| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserad resultat</i> | <i>Årets vinst</i> |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Vid årets början | 15 650 000 | - | - | -52 250 |
| Inbetalda insatser | 2 350 000 | | | 52 250 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | -52 250 | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | | 77 280 | -77 280 | |
| Årets resultat | | | | -228 336 |
| Vid årets slut | 18 000 000 | 77 280 | -129 530 | -228 336 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | -52 250 |
| Årets resultat | -228 336 |
| Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan | -77 280 |
| Summa till stämmans förfogande | -357 866 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2020-09-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 098 124 | 39 999 |
| | | <u>1 098 124</u> | <u>39 999</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -515 771 | -64 931 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -63 266 | -27 318 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -478 037 | - |
| Rörelseresultat | | <u>41 050</u> | <u>-52 250</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 3 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -339 602 | - |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-298 549</u> | <u>-52 250</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-298 549</u> | <u>-52 250</u> |
| Skatt på årets resultat | | 70 213 | - |
| Årets resultat | | <u>-228 336</u> | <u>-52 250</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 28 010 664 | 2 368 482 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 431 842 | - |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | - | 27 058 419 |
| | | <u>28 442 506</u> | <u>29 426 901</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10 | 49 458 | 49 458 |
| | | <u>49 458</u> | <u>49 458</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>28 491 964</u> | <u>29 476 359</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 54 089 | 23 750 |
| Aktuell skattefordran | | 70 213 | - |
| Övriga fordringar | | 3 | 387 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 59 447 | 28 114 |
| | | <u>183 752</u> | <u>439 646</u> |
| Kassa och bank | | <u>240 022</u> | <u>10 998 441</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>423 774</u> | <u>11 438 087</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>28 915 738</u> | <u>40 914 446</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital | | 18 000 000 | 15 650 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 77 280 | - |
| | | <u>18 077 280</u> | <u>15 650 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -129 530 | - |
| Årets resultat | | -228 336 | -52 250 |
| | | <u>-357 866</u> | <u>-52 250</u> |
| Summa eget kapital | | <u>17 719 414</u> | <u>15 597 750</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 11 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 10 311 360 | 15 700 000 |
| | | <u>10 311 360</u> | <u>15 700 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 364 320 | - |
| Leverantörsskulder | | 31 454 | 34 846 |
| Skatteskulder | | 98 420 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | | 77 990 | 9 566 972 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 312 780 | 14 878 |
| | | <u>884 964</u> | <u>9 616 696</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>28 915 738</u> | <u>40 914 446</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har tillämpat RedU9 "Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheten via bolag".

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Stomme och grund | 120 |
| Fasad | 80 |
| Fönster | 50 |
| Yttertak | 40 |
| Installationer | 40 |
| Anslutningar | 50 |

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2020-09-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 002 511 | - |
| Övriga intäkter | 95 613 | 39 999 |
| Summa | 1 098 124 | 39 999 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2020-09-01- 2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 55 209 | |
| Löpande underhåll | 67 123 | |
| El | 64 573 | 6 077 |
| Uppvärmning | 82 752 | 14 878 |
| Vatten & avlopp | 43 518 | |
| Försäkring | 33 924 | 3 977 |
| Fastighetsskatt | 98 420 | - |
| Övrigt | 70 252 | 39 999 |
| Summa | 515 771 | 64 931 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2020-09-01- 2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt | 3 | - |
| Summa | 3 | - |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2020-09-01- 2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -339 602 | - |
| Summa | -339 602 | - |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 2 368 482 | - |
| aktivering mark | 2 692 613 | 2 368 482 |
| aktivering byggnader | 21 083 325 | |
| aktivering markanläggningar | 2 313 435 | |
| Vid årets slut | 28 457 855 | 2 368 482 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets avskrivning | -447 191 | - |
| Vid årets slut | -447 191 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 28 010 664 | 2 368 482 |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 5 061 095 | 2 368 482 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 061 095 | 2 368 482 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| Aktivering byggnadsinventarier | 462 688 | |
| | 462 688 | - |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets avskrivning | -30 846 | - |
| | -30 846 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 431 842 | - |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|
| Vid årets början | 27 058 419 | - |
| Aktivering | -27 058 419 | |
| Investeringar | | 27 058 419 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 27 058 419 |

Not 10 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Ingående anskaffning | 5 141 972 | - |
| Förvärv | | 5 141 972 |
| Slutlikvid | 194 130 | |
| Utgående anskaffningsvärde | 5 336 102 | 5 141 972 |
| Ingående nedskrivningar | -5 092 514 | - |
| -Årets nedskrivningar | -194 130 | -5 092 514 |
| Vid årets slut | -5 286 644 | -5 092 514 |
| Redovisat värde vid årets slut | 49 458 | 49 458 |

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| Dotterföretag / Org nr / Säte | Antal andelar | i % | Redovisat värde |
|---|------------------|-----|--------------------|
| P&E 92 invest AB, 559278-9472, Kalmar Län | 500 | 100 | 49 458 |
| | | | 49 458 |

P&E 92 Invest AB kommer likvideras under 2023/2024

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut, | 10 311 360 | - |
| Danske bank 2022-03-01 - 2025-02-28, rörlig ränta bestående av referensränta plus marginal, stibor 90 + 2,15% | | |
| Lånet kommer refinansieras efter förfallofatum | | |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | - |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 15 700 000 | 15 700 000 |
| Summa ställda säkerheter | 15 700 000 | 15 700 000 |

Eventalförpliktelser

Föreningen har inte några eventalförpliktelser för år 2022.

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:
Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Underskrifter

Kalmar den 2023-

Mikael Sundström
Styrelseordförande

Michael Cullhed
Styrelseledamot

Michael Fellman
Styrelseledamot

Johan Nilsson
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Anne Karlsson
Av styrelsen utsedd revisor



Till föreningsstämma i BRF Storheden

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Storheden, 769638-9621 för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon av styrelseledamöterna eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar enligt vad framgår av digital signering.

Anne Karlsson

Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557495134933

Dokument

ÅR BRF Storheden 2022 inkl RB
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-06-20 08:25:01 CEST (+0200) av Rasmus
Johnsson (RJ)
Färdigställt 2023-06-22 12:21:44 CEST (+0200)

Initierare

Rasmus Johnsson (RJ)
P&E Persson AB
Org. nr 556318-9801
rasmus.johnsson@poefastigheter.se
+46733685717

Signerande parter

Mikael Sundström (MS)
Personnummer 196705069018
micke@fabinv.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Mikael Sundström"
Signerade 2023-06-22 09:26:04 CEST (+0200)

Michael Cullhed (MC)
Personnummer 197403249035
micke@milabygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Michael Cullhed"
Signerade 2023-06-22 12:11:48 CEST (+0200)

Michael Fellman (MF)
Personnummer 197701319035
info@fellmans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL FELLMAN"
Signerade 2023-06-20 10:59:51 CEST (+0200)

Johan Nilsson (JN)
Personnummer 8204238953
Johan.Nilsson@jetpak.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN NILSSON"
Signerade 2023-06-22 09:20:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557495134933

Anne Karlsson (AK)

Personnummer 7908132728

anne.karlsson@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anne Malin Kristina Karlsson"

Signerade 2023-06-22 12:21:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

