

BRF STÖREN 9

ÅRSREDOVISNING 2022

769615 – 7333

Innehållsförteckning	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Underskrifter	8

PS HCU HM HL Lm*

BRF Stören 9

769615 - 7333

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stören 9 äger fastigheten Stören 9, Jutegatan 11, Kalmar. När huset byggdes 1932 var det Kalmars första funkishus skapat av arkitekt Olof Thunström. Arkitekturen kännetecknas av rena linjer, stora fönster och ljusa rum.

Husets bostadsyta om 799 kvm är fördelad på 12 lägenheter. Fyra trerumslägenheter med kök, fyra tvårumslägenheter med kök samt fyra lägenheter med ett rum och kokvrå. I källaren finns förutom förråd gemensamma utrymmen för tvätt, klädvård och teknisk försörjning. Till huset hör en lummig trädgård med fruktträd och stenlagd uteplats. På gården finns dessutom åtta parkeringsplatser och cykelförråd. Tomtarean är 1 564 kvm.

Föreningen

Föreningen bildades år 2007 i samband med ombildning till en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Under år 2022 gjordes ingen överlåtelse av någon bostadsrätt.

Vid ordinarie föreningsstämma den 4:e april valdes till Föreningens styrelse Henrik Elfving, Ingela Wulff, Hans Mattsson, Per Sundström och Ulf Gunnarsson som ordinarie ledamöter med Ola Fallbom som suppleant. Ann Fust och Catharina Duse valdes till valberedning. Som revisorer valdes Ann Fust och Joakim Nilsson, Joanil AB. Under året har styrelsen haft sju protokollförda möten. Några arvoden utgår ej till styrelsens ledamöter. Vid styrelsens konstituering valdes Henrik Elfving till styrelsens ordförande.

Ekonomi

År 2022 uppgick intäkterna till 543 (514) tusen kronor. Inom parentes anges föregående års värde. Resultatet, efter finansiella poster men före avskrivningar, blev -1 314 (+60) tusen kronor. Det negativa resultatet beror på att hela kostnaden, 1 397 tusen kronor, för fönsterbyte i lägenheter och trapphus fullt ut belastat resultatet.

Årsavgiften var 660 (629) kronor per kvm boyta. Inför 2023 justerades avgiften till 696 kronor per kvm. Månadsavgiften för en P-plats på gården är oförändrad 200 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Kalmar län samt Anticimex. Försäkringen omfattar även kollektiv bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Finansiering

Vid årets slut har Föreningen fastighetslån om 5 357 (3 857) tusen kronor vilket motsvarar 6 704 (4 827) kronor per kvm bostadsyta. Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,6 (1,6) procent motsvarande 108 (77) kronor per kvm där skuldräntan beräknas som räntekostnader i

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

BRF Stören 9

769615 - 7333

förhållande till låneskuld per den 31 december. Samtliga lån är amorteringsfria och två lån har bunden ränta.

Förvaltning och hållbarhet

För inre och yttre skötsel köps tjänster av i första hand HSB Sydost. Joanil AB svarar för ekonomisk förvaltning. Underhållsplanen beskriver fastighetens underhållsbehov under de närmaste åren och stöder den långsiktiga förvaltningen.

Under år 2022 byttes samtliga fönster i alla lägenheter och trapphus. Efter flera år med ett ambitiöst renoveringsprogram är behovet av reparationer och förbättringar mindre under de närmaste åren. Närmast i tur står installation av ladd-stolpar, renovering av balkonger samt fasadtvätt.

2014	Komplettering av cykelförråd
2015	Stenläggning av gång och uteplats samt lagning och målning av staket mot gatan samt nytt staket mot väster
2016	Obligatorisk ventilationskontroll med åtgärder
2017	Byte av tvättmaskin, byte av fjärrvärmecentral
2019	Omläggning av tak, förlängning av avtal för bredband och TV
2020	Ny dränering med utvändigt fuktskydd under mark. Byte av torktumlare.
2021	Nytt avfuktningssaggregat i torkrum, LED-belysning i trapphus och källare, målning och putsning i källare.
2022	Byte av samtliga fönster i lägenheter och trapphus.

Nyckeltal och flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	ksek	543	514	491	474	464
Årsavgift per kvadratmeter	sek	660	629	599	578	560
Resultat före avskrivningar	ksek	-1 313	59	-375	-867	113
Sparande per kvadratmeter	sek	104	175	172	109	153
Skuldsättning per kvadratmeter	sek	6 701	4 827	4 827	4 201	3 513
Energikostnad per kvadratmeter	sek	201	179	171	185	169
Räntekänslighet	procent	10	8	8	7	6

Definitioner

Intäkter	Summa avgifter inkl. P-avgifter.
Årsavgift per kvadratmeter	Summa avgifter exkl. P-avgifter genom total boyta.
Sparande per kvadratmeter	Årets resultat, exkl. fastighetsunderhåll och avskrivningar, genom total boyta. Under 125 kronor per kvm anses lågt.
Låneskuld per kvadratmeter	Summa räntebärande skulder genom total boyta. Mellan 3 000 och 8 000 kronor per kvm anses normalt.
Energikostnad per kvadratmeter	Summa kostnader för el, uppvärmning och vatten genom total boyta. 200 kronor per kvm anses under rådande förhållanden normalt.
Räntekänslighet	Ökad avgift om kostnadsräntan stiger med en procentenhet. Över 9 procent anses högt.

BRF Stören 9

769615 - 7333

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	693 230	2 441 535	132 020	-4 085 741	4 771
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				4 771	-4 771
Fond för yttre underhåll			9 430	-9 430	
Årets resultat					-1 378 728
Belopp vid årets utgång	693 230	2 441 535	141 450	-4 090 399	-1 378 728

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 090 399
Årets resultat	-1 378 728
Summa	-5 469 127

Förslag till disposition:

Yttre fond (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	9 430
Balanseras i ny räkning	-5 478 557
Summa	-5 469 127

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

PS Hc Hm Hk Lm

BRF Stören 9

769615 - 7333

RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	542 688	513 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	542 688	513 760
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-1 738 705	-393 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-65 284	-54 651
Summa rörelsekostnader	-1 803 989	-447 665
Rörelseresultat	-1 261 301	66 095
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	997	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-118 424	-61 324
Summa finansiella poster	-117 427	-61 324
Resultat efter finansiella poster	-1 378 728	4 771
Resultat före skatt	-1 378 728	4 771
Årets resultat	-1 378 728	4 771

RS HC HM JH lu

BRF Stören 9

769615 - 7333

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

2 635 524

2 689 208

Inventarier, verktyg och installationer

3

45 433

57 033

Summa materiella anläggningstillgångar

2 680 957

2 746 241

Summa anläggningstillgångar

2 680 957

2 746 241

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 965

193

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 727

37 713

Summa kortfristiga fordringar

23 692

37 906

Kassa och bank

Kassa och bank

581 313

338 896

Summa kassa och bank

581 313

338 896

Summa omsättningstillgångar

605 005

376 802

SUMMA TILLGÅNGAR

3 285 962

3 123 043

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

693 230

693 230

Uppskrivningsfond

2 441 535

2 441 535

Fond för yttre underhåll

141 450

132 020

Summa bundet eget kapital

3 276 215

3 266 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 090 399

-4 085 741

Årets resultat

-1 378 728

4 771

Summa fritt eget kapital

-5 469 127

-4 080 970

Summa eget kapital

-2 192 912

-814 185

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

5 356 900

3 856 900

Summa långfristiga skulder

5 356 900

3 856 900

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 256

25 215

Skatteskulder

1 717

998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 001

54 115

Summa kortfristiga skulder

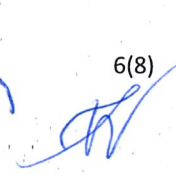
121 974

80 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 285 962

3 123 043

PS HC HM  

BRF Stören 9

769615 - 7333

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Inom posten byggnader och mark görs avskrivningar med olika längd på byggnad (50 år), förrådsbyggnad (20 år), markanläggning (20 år).

	Procent	År
Byggnader och mark	2-5	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5	20

Not	2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärden	3 374 749	3 374 749
		Utgående anskaffningsvärden	3 374 749	3 374 749
		Ingående avskrivningar	-685 541	-631 857
		Förändringar av avskrivningar		
		Årets avskrivningar	-53 684	-53 684
		Utgående avskrivningar	-739 225	-685 541
		Redovisat värde	2 635 524	2 689 208

Not	3	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärden	58 000	0
		Förändringar av anskaffningsvärden		
		Inköp	0	58 000
		Utgående anskaffningsvärden	58 000	58 000
		Ingående avskrivningar	-967	0
		Förändringar av avskrivningar		
		Årets avskrivningar	-11 600	-967
		Utgående avskrivningar	-12 567	-967
		Redovisat värde	45 433	57 033

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BRF Stören 9

769615 - 7333

Not 4	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 356 400	3 856 900
Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 357 000	3 857 000
	Summa ställda säkerheter	5 357 000	3 857 000

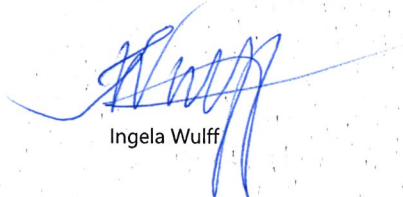
Kalmar den 25 mars 2023


Henrik Elfving
Ordförande

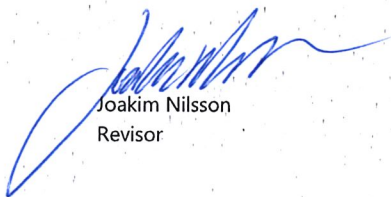

Ulf Gunnarsson

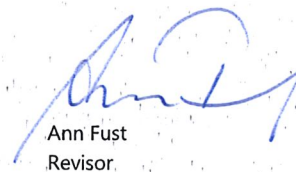

Hans Mattsson


Per Sundström


Ingela Wulff

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023


Joakim Nilsson
Revisor


Ann Fust
Revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 9

Organisationsnummer 769615-7333

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen avseende 2022 för Bostadsrättsföreningen Stören 9.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Stören 9 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

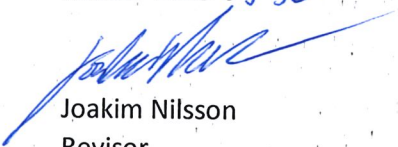
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Kalmar 2023-03-30


Joakim Nilsson
Revisor


Ann Fust
Revisor