

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro

769636-2222

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2018-04-21.

Organisation

Styrelsen

Ali Beg Ordförande, Ledamot

Thomas Hjerpe Ledamot

Mattias Karlsson Ledamot

Andreas Marchner Ledamot

Per Molander Suppleant

Magnus Tholén Suppleant

Fastigheten

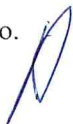
Fastighetsbeteckning: Örebro Startbanan 5

Adresser: Karlsdalsallén 15, 17, 19 och 19B

Total bostadsyta: 2084 kvm

Antal bostadsrätter: 31 st

Föreningen har sitt säte i Örebro.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har grannfastighetens projekt med hyresrätter och tillhörande kvartersgata, öster om föreningen, blivit färdigställd och inflyttad. Med detta är nu alla närliggande byggprojekt färdiga och har gjort att föreningens sammanhang och utemiljö blivit helt klar.

Under våren 2022 valde styrelsen att anlita Tyréns att utföra garantibesiktningen efter två år. Själva besiktningen utfördes i juni och under hösten åtgärdade byggherren Botrygg de flesta av de fel som framkom under besiktningen.

Styrelsen lade under första halvan av året mycket tid på att undersöka om vi skulle fortsätta med Botrygg som förvaltare eller byta till någon med mer lokal närvaro i Örebro. Kontakt togs med ett flertal olika kandidater. Detta arbete pausades när Botrygg i slutet av juni meddelade att de inte längre kommer att erbjuda förvaltning av bostadsrättsföreningar. Botrygg meddelade att Riksbyggen skulle ta över den tekniska förvaltningen från och med den 1 september och den ekonomiska förvaltningen vid årsskiftet.

Första rensning av cykelförråden påbörjades oktober 2022. Detta är en ganska lång process och kommer att slutföras våren 2023.

I slutet av året påbörjades radonmätning i våra fastigheter. Mätidosor placerades ut i 17 lägenheter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut är 48 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 822	1 925	660	0
Resultat efter finansiella poster	-169	89	121	0
Soliditet (%)	68,6	68,3	68,0	100,0
Skuld per kvm, kr	11 878	12 001	12 124	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 675 000	76 170	44 490	88 836	54 884 496
Disposition av föregående					
års resultat:		135 600	-46 764	-88 836	0
Årets resultat				-168 874	-168 874
Belopp vid årets utgång	54 675 000	211 770	-2 274	-168 874	54 715 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 274
årets förlust	-168 874
	-171 148
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	169 800
i ny räkning överföres	-340 948
	-171 148

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 822 280	1 924 810
Summa rörelseintäkter		1 822 280	1 924 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-891 911	-780 761
Övriga externa kostnader		-100 688	-116 718
Personalkostnader		-47 529	-15 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 000	-580 000
Summa rörelsekostnader		-1 620 128	-1 492 678
Rörelseresultat		202 152	432 133
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 026	-343 297
Summa finansiella poster		-371 026	-343 297
Resultat efter finansiella poster		-168 874	88 836
Resultat före skatt		-168 874	88 836
Årets resultat		-168 874	88 836

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	78 664 208	79 244 208
Summa materiella anläggningstillgångar		78 664 208	79 244 208
Summa anläggningstillgångar		78 664 208	79 244 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		837	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 842	124 536
Summa kortfristiga fordringar		77 679	124 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 030 044	940 975
Summa kassa och bank		1 030 044	940 975
Summa omsättningstillgångar		1 107 723	1 065 761
SUMMA TILLGÅNGAR		79 771 931	80 309 969

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 675 000	54 675 000
Fond för yttre underhåll		211 770	76 170
Summa bundet eget kapital		54 886 770	54 751 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 274	44 490
Årets resultat		-168 874	88 836
Summa fritt eget kapital		-171 148	133 326
Summa eget kapital		54 715 622	54 884 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 465 000	16 930 000
Summa långfristiga skulder		8 465 000	16 930 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 288 710	8 080 226
Leverantörsskulder		74 436	134 878
Övriga skulder		2 977	7 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 186	273 130
Summa kortfristiga skulder		16 591 309	8 495 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 771 931	80 309 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

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.

Skuld per kvm.

Fastighetslån genom total bostadsyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 652 523	1 652 523
Övriga intäkter	169 757	272 287
	1 822 280	1 924 810

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	241 684	268 748
Värme	234 105	-17 389
Vatten	69 346	72 202
Renhållning	39 334	29 124
Fastighetsskötsel	129 079	116 039
Försäkring	25 196	26 135
Kabel-TV	8 603	8 394
Bredband	27 900	27 900
Övriga fastighetskostnader	71 227	6 684
Vidarefakturerade kostnader	0	204 610
Reparation och underhåll	45 437	38 314
	891 911	780 761

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 970 000	79 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 970 000	79 970 000
Ingående avskrivningar	-725 792	-145 792
Årets avskrivningar	-580 000	-580 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 305 792	-725 792
Utgående redovisat värde	78 664 208	79 244 208

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedank, 2952690077	1,44	2025-06-18	8 465 000	8 465 000
Swedbank, 2952690069	1,37	2023-06-21	8 465 000	8 465 000
Swedbank, 2952690051	2,96	2023-03-28	7 823 710	8 080 226
			24 753 710	25 010 226
Kortfristig del av långfristig skuld			16 288 710	8 080 226

Lån 0069 och 0051 kommer att omplaceras, redovisas som kortfristig del i årsredovisningen.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 395 000	25 395 000
	25 395 000	25 395 000

Örebro

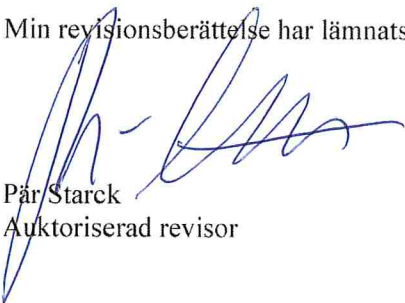
Ali Beg
Ordförande

Thomas Hjerpe

Mattias Karlsson

Andreas Marchner

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14


Pär Starck
Auktoriserad revisor

Årsredovisning Brf Nikolai i Örebro 2022

Antal sidor: 13
Verifikationsdatum: Mar 14 2023 01:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640725BE8AF44
MAR 14 2023 01:39PM

Deltagare

Cristina Serghie (Skapare)

Botrygg Förförvaltningsfastigheter AB (556730-2905)

cristina.serghie@botrygg.se

Skickades: Mar 07 2023 01:04PM

Mattias Karlsson (Esignatur)

Brf Nikolai i Örebro (769636-2222)

mattan6631@gmail.com

Signerad: Mar 07 2023 01:09PM

Ali Beg (Esignatur)

Brf Nikolai i Örebro (769636-2222)

ali.beg.se@gmail.com

Signerad: Mar 10 2023 03:01PM

Thomas Hjerpe (Esignatur)

hjerpe.thomas@gmail.com

Signerad: Mar 10 2023 12:35PM

Andreas Marchner (Esignatur)

amarc87@gmail.com

Signerad: Mar 13 2023 09:39PM

Pär Starck (Esignatur)

par@stangebrorevision.se

Signerad: Mar 14 2023 01:39PM

Registrerade händelser

Mar 07 2023 01:04PM	Cristina Serghie skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 212.247.51.116
Mar 07 2023 01:04PM	Mattias Karlsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1832794/64072830a9dac	IP ADDRESS 94.191.137.83
Mar 07 2023 01:09PM	 Ove Mattias Karlsson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.2938 Long 18.0859 Signerad med: BankID (32830b62-238e-4ed3-9960-8db929389b03)	IP-ADDRESS 94.191.137.83
Mar 08 2023 08:58AM	Ali Beg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1832795/64072833252de	IP ADDRESS 147.161.189.84
Mar 10 2023 03:01PM	 Ali Beg signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717 Signerad med: BankID (de729ef6-c1f7-41e2-9afb-096018575ac7)	IP-ADDRESS 147.161.189.77
Mar 10 2023 12:33PM	Thomas Hjerpe granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1832797/640728356e8c7	IP ADDRESS 83.253.71.99
Mar 10 2023 12:35PM	 Rolf Thomas Hjerpe signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.2928 Long 15.1918 Signerad med: BankID (00f8ce76-9eeb-4820-911f-fb361082c0f8)	IP-ADDRESS 83.253.71.99
Mar 13 2023 09:28PM	Andreas Marchner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1832798/64072837be1d0	IP ADDRESS 83.253.74.64
Mar 13 2023 09:39PM	 Andreas Marchner signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.2928 Long 15.1918 Signerad med: BankID (d85d976b-5e3d-4dc8-946e-8746e3b58d3e)	IP-ADDRESS 83.253.74.64
Mar 14 2023 11:50AM	pär starck granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1832796/640728356b766	IP ADDRESS 79.138.115.133
Mar 14 2023 01:39PM	 PÄR-ANDERS GUSTAF STARCK signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.4016 Long 15.6462 Signerad med: BankID (3815fb74-40fe-49b6-9d8b-46790563031a)	IP-ADDRESS 79.138.115.133
Mar 14 2023 01:39PM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro org.nr 769636-2222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Nikolai i Örebro** för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. [För K2-företag ska skrivningen lyda: "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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Nikolai i Örebro** för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 fortlöpande 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:

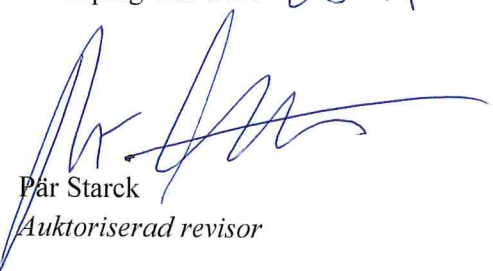
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaperna. 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.

Linköping den 2023- 03-14



Pär Starck

Auktoriserad revisor