Årsredovisning

för

Brf Storgatan Tolv

769634-3511

Räkenskapsåret

2025-05-01 - 2026-04-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Storgatan Tolv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-05-01 - 2026-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Storgatan Tolv är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Skolgården 17 i Örebro kommun med adress Storgatan 12 A-C. Inflyttning skedde under 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-27.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-10-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Caroline Lidberg	Ordförande	2026
Elsa Arrestad	Ledamot	2026
Jens Classon	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Besart Demaku	2026

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av den eller de styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten efter ordinarie årsstämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Claes-Göran Rapp	CGN Revision	2026

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Hampus Svensson	2026
Mathilda Berglund	2026
Max Henricsson	2026

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 31 st bostadsrättslägenheter och 3 st hyresrättslokaler. Byggnaden är uppförd 1910 och ombyggd senast 2018. Boytan uppgår till 1 680 kvm och lokalytan uppgår till 326 kvm. Den totala ytan är 2 006 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	5 st

Lokaler upplåtna med hyresrätt: 3 stycken.

Parkering: 6 st p-platser utomhus och 4 st garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
E.ON	El och fjärrvärme
Fortum Markets	Elleverantör
Telenor	Digital-TV
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering
Mediateknik	Porttelefon
Hisscentralen i Närke	Inget serviceavtal, besiktning och reparationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 629 682 kr vilket till stor del beror på höga drift- och fastighetskostnader samt avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025, föreningen planerar en höjning på 5% fr.o.m. 2026-07-01.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan har tidigare upprättats. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med ekonomisk plan gjorts med 183 600 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	**48**
Under året avgående medlemmar	5
Under året tillkommande medlemmar	6
Medlemmar vid årets slut	**49**

Under året har 4 (6) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	1 975	1 879	1 628	1 562	1 446
Resultat efter finansiella poster	-629	-751	-1 067	-569	-501
Balansomslutning	85 648	86 453	87 359	88 455	89 153
Soliditet (%)	71,4	71,5	71,6	71,9	72,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	786	720	449	-	-
Årsavgift i % av totala intäkter	67	64	45	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	14 272	14 336	14 412	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 953	12 006	12 070	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	133	86	-42	-	-
Energikostnad/kvm	265	229	293	-	-
Räntekänslighet i %	18	20	32	-	-

Uppkommen förlust
Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker föreningens rörelsekostnader. Föreningen har haft höga kostnader för el och fjärrvärme samt en hög kostnad för avskrivningar.

Förlusten har minskat under 2025, till följd av att höjningen av årsavgifterna börjar ge resultat. Den utvecklingen fortsätter under 2026. Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2025-04-30	65 775 000	400 483	-3 614 859	-751 350
Balansering fg. års resultat			-751 350	751 350
Årets avs. till yttre fond		183 600	-183 600	
Årets resultat				-629 682
Eget kapital 2025-04-30	**65 775 000**	**584 083**	**-4 549 808**	**-629 682**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 366 208
årets avsättning till yttre fond	-183 600
årets uttag ut yttre fond	0
årets förlust	-629 682
	-5 179 490
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 179 490
	-5 179 490

Resultaträkning

	Not	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 975 157	1 879 750
Summa rörelseintäkter		**1 975 157**	**1 879 750**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-803 666	-794 121
Övriga externa kostnader	4	-198 896	-231 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-896 572	-896 571
Summa rörelsekostnader		**-1 899 134**	**-1 922 242**
Rörelseresultat		**76 023**	**-42 492**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 706	-708 858
Summa finansiella poster		**-705 706**	**-708 858**
Resultat efter finansiella poster		**-629 682**	**-751 350**
Årets resultat		**-629 682**	**-751 350**

Balansräkning

	Not	2026-04-30	2025-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	84 691 469	85 588 041
Summa materiella anläggningstillgångar		**84 691 469**	**85 588 041**
Summa anläggningstillgångar		**84 691 469**	**85 588 041**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 148	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 909
Övriga fordringar	6	60 468	8 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 107	74 587
Summa kortfristiga fordringar		**139 723**	**90 482**
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	816 924	774 490
Summa kassa och bank		**816 924**	**774 490**
Summa omsättningstillgångar		**956 647**	**864 972**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 648 116**	**86 453 013**

Balansräkning

	Not	2026-04-30	2025-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 775 000	65 775 000
Fond för yttre underhåll		584 083	400 483
Summa bundet eget kapital		**66 359 083**	**66 175 483**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 549 808	-3 614 858
Årets resultat		-629 682	-751 350
Summa fritt eget kapital		**-5 179 490**	**-4 366 208**
Summa eget kapital		**61 179 593**	**61 809 275**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 891 844	23 957 583
Summa långfristiga skulder		**6 891 844**	**23 957 583**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	17 085 524	127 449
Förskott från kunder		2 736	0
Leverantörsskulder		103 060	84 472
Aktuella skatteskulder		99 280	99 280
Övriga skulder	11	75 290	76 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	210 789	298 626
Summa kortfristiga skulder		**17 576 679**	**686 155**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 648 116**	**86 453 013**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-629 682	-751 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		896 572	896 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**266 890**	**145 221**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 240	112 148
Förändring av kortfristiga skulder		-67 552	-27 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**150 098**	**230 179**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-107 664	-127 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-107 664**	**-127 449**
Årets kassaflöde		**42 434**	**102 730**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		774 490	671 761
Likvida medel vid årets slut		**816 924**	**774 491**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad 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. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstid tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Antal år*
Grund och stomme	100
Fasad	30
Tak	30
Fönster	50
Värme (värmepanna)	50
El	40
Ventilation	25
Styr och övervakning	15
Hiss	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras årsavgift/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-05-01 -2026-04-30	**2024-05-01 -2025-04-30**
Hyra lokal	514 072	513 908
Hyra p-platser	59 850	102 600
Årsavgifter bostäder	1 076 261	1 055 461
Varmvatten	28 887	22 117
Kallvatten	14 589	11 140
El	130 228	120 825
Värme	73 139	53 697
Öresutjämning	3	2
Övriga intäktskorrigeringar	74 939	0
Påminnelseavgift	3 180	0
Pantnoteringsavgift	9	0
	1 975 157	**1 879 750**

Not 3 Driftskostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Reparation bostäder	31 227	5 422
Reparation lokaler	1 841	2 083
Reparation gemensamma utrymmen	3 450	19 989
Reparation hissar	33 521	43 916
Underhåll gemensamma utrymmen	0	27 875
El	143 179	143 449
Fjärrvärme	338 279	272 760
Vatten	50 263	43 421
Renhållning	75 372	86 190
Fastighetsförsäkringar	50 813	48 394
Fastighetsskatt	49 640	49 640
Rep. värmeanläggning	0	3 656
Rep huskropp dörrar och portar	0	2 244
Energideklaration	0	19 529
Serviceavtal	15 465	25 002
Föreningskostnader	0	550
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 616	0
	803 666	**794 121**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Hyra garage	4 729	51 104
Programvaror	8 223	7 264
Kreditupplysning	1 125	1 575
Inkassokostnader	0	270
Telefon	11 112	9 921
Data	1 709	5 167
Revisionsarvoden	26 325	27 000
Förvaltningsarvode	111 525	108 993
Övriga förvaltningskostnader	15 801	7 755
Bankkostnader	6 972	6 222
Medlems-/föreningsavgift	4 740	5 270
Inkasso/betalningsföreläggande	6 340	510
Övriga externa tjänster	0	500
Förbrukningsmaterial	295	0
	198 896	**231 550**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Ingående anskaffningsvärden	90 967 500	90 967 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 967 500**	**90 967 500**
Ingående avskrivningar	-5 379 459	-4 482 888
Årets avskrivningar	-896 572	-896 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 276 031**	**-5 379 459**
Utgående redovisat värde	**84 691 469**	**85 588 041**
Taxeringsvärden byggnader	44 565 000	43 028 000
Taxeringsvärden mark	10 136 000	11 336 000
	54 701 000	**54 364 000**
Bokfört värde byggnader	51 907 169	52 839 741
Bokfört värde mark	32 784 300	32 748 300
	84 691 469	**85 588 041**

Not 6 Övriga fordringar

	2026-04-30	2025-04-30
Skattekonto	52 479	997
Övriga kortfristiga fordringar	7 989	7 989
	60 468	**8 986**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-04-30	2025-04-30
Förutbetalda förvaltningskostnader	19 753	18 277
Förutbetalda försäkringspremier	53 354	50 813
Övriga förutbetalda kostnader	0	5 497
	73 107	**74 587**

Not 8 Kassa och Bank

	2026-04-30	2025-04-30
Transaktionskonto Danske Bank	816 924	774 490
	816 924	**774 490**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2026-04-30	Lånebelopp 2025-04-30
Stadshypotek 441076	3,03	2027-03-30	5 196 860	5 196 860
Stadshypotek 440655	3,03	2027-03-30	6 815 000	6 887 500
Stadshypotek 265110	3,61	2028-03-30	6 927 008	6 962 172
Stadshypotek 440643	3,05	2027-03-30	5 038 500	5 038 500
			23 977 368	**24 085 032**
Amorteringar enligt avtal			107 664	

Långfristig del: 6 891 844 kr
Kortfristig del: 17 085 524 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 23 439 048 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2026-04-30	2025-04-30
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	**30 000 000**

Not 11 Övriga skulder

	2026-04-30	2025-04-30
Momsavräkning	64 224	65 021
Vilande ingående moms	11 066	11 307
	75 290	**76 328**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-04-30	2025-04-30
Upplupna räntor	0	65 108
Förutbetalda intäkter	143 905	171 518
Upplupen fjärrvärmekostnad	0	19 008
Upplupen elkostnad	0	13 867
Upplupen revisionskostnad	0	29 125
Övriga interimsskulder	66 884	0
	210 789	**298 626**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-15

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Caroline Lidberg
Ordförande

Elsa Arrestad
Ledamot

Jens Classon
Ledamot

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

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor