

Årsredovisning

för

Brf Tolken 2

769617-7075

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Tolken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007-11-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar 2018-10-24.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Tolken 2 i Varbergs Kommun. Fastigheten består av ett hus i 2 och 1/2 plan med sex lägenheter och gemensam tvättstuga i källaren. I ett gårdshus finns en lägenhet. Totalt omfattar föreningen 7 lägenheter. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 574 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 2 st 3 + rum och kök (extra rum som ej kan räknas som fullt rum)
- 1 st 3 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB tom 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är byggd 1938 och renoverad under 70-talet. Fastigheten är ombyggd till kontors- och utbildningslokaler omkring 1999. Under 2008 har fastigheten byggts om till bostäder för planerad inflyttning under hösten.

Under 2010 pågick en större ombyggnad för att fastigheten skall uppfylla dagens krav på bostäder.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, för räkenskapsåret 2021 avsätts 31.476 kr.

Avsättning till yttre underhållsfond skedde ej första året (2009).

OVK-besiktning har gjorts under 2021. Nästa OVK skall ske senast 2027.

En energideklaration har upprättats under 2020 av Anticimex.

Beskattning

Fastigheten har fått värdeår på flerbostadshuset till 2008 och gårdshuset har fått värdeår 2009.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman, 2021-06-02 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oliver Lyckdal	Ledamot	Ordförande
Ann-Kristin Svensson	Ledamot	Sekreterare
Fredrik Arrenius	Ledamot	
Ingegerd Kihlgren	Ledamot	
Grzegorz Sidoruk	Suppleant	
Robert Bondesson	Suppleant	
Jonatan Evergård	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden, inklusive ordinarie stämma samt ett konstituerande möte.

Arvode till styrelse utgår enligt föreningsstämmans beslut.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 10 st (fg år 10 st.).

Det har skett 0 st (fg år 1 st.) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	444	444	444	444
Resultat efter finansiella poster	-93	21	9	45
Årsavgift per kvm boyta (kr)	774	774	774	774
Lån per kvm boyta (kr)	6 929	6 999	7 069	7 139
Skuldränta (%)	1,4	1,6	1,5	1,4
Energikostnad per kvm boyta (kr)	321	206	231	225
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,0	36,0	36,0	36,0
Soliditet (%)	65,2	65,5	65,4	65,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 379 150	510 000	233 955	-296 489	21 086	7 847 702
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			31 422	-31 422		0
Disposition av föregående års resultat:				21 086	-21 086	0
Årets resultat					-93 116	-93 116
Belopp vid årets utgång	7 379 150	510 000	265 377	-306 825	-93 116	7 754 586

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-306 825
årets förlust	-93 116
	-399 941
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 476
i ny räkning överföres	-431 417
	-399 941

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		444 480	444 480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		444 480	444 480
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-372 234	-250 138
Personalkostnader	3	-9 452	-8 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-100 096	-100 096
Summa rörelsekostnader		-481 782	-359 049
Rörelseresultat		-37 302	85 431
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 814	-64 345
Summa finansiella poster		-55 814	-64 345
Resultat efter finansiella poster		-93 116	21 086
Resultat före skatt		-93 116	21 086
Årets resultat		-93 116	21 086

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	11 132 706	11 232 802
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 132 706	11 232 802

Summa anläggningstillgångar

11 132 706

11 232 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 439	7 126
Summa kortfristiga fordringar		6 439	7 297

Kassa och bank

Kassa och bank		748 005	733 232
Summa kassa och bank		748 005	733 232
Summa omsättningstillgångar		754 444	740 529

SUMMA TILLGÅNGAR

11 887 150

11 973 331

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 889 150	7 889 150
Fond för yttre underhåll		265 377	233 955
Summa bundet eget kapital		8 154 527	8 123 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-306 825	-296 489
Årets resultat		-93 116	21 086
Summa fritt eget kapital		-399 941	-275 403
Summa eget kapital		7 754 586	7 847 702
Långfristiga skulder	7		
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 8	3 977 500	4 017 500
Leverantörsskulder		8 919	0
Skatteskulder		34 201	29 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 944	78 920
Summa kortfristiga skulder		4 132 564	4 125 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 887 150	11 973 331

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-93 116	21 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 096	100 096
Betald skatt	5 163	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

12 143 121 182

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	687	284
Förändring av leverantörsskulder	8 919	0
Förändring av kortfristiga skulder	33 024	23 872

Kassaflöde från den löpande verksamheten

54 773 145 338

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-40 000	-40 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-40 000 -40 000

Årets kassaflöde

14 773 105 338

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	733 232	627 894
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

748 005 733 232

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.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år
Inventarier 5 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.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El för belysning	154 037	91 951
Vatten och avlopp	30 170	26 463
Städning och renhållning	11 090	9 557
Reparation och underhåll av fastighet	88 007	30 014
Fastigsskatt	17 278	16 923
Fastighetsförsäkringspremier	16 523	21 147
Övriga fastighetskostnader	3 600	3 602
Programvaror	1 170	1 170
Ersättningar till revisor	16 188	15 938
Redovisningstjänster	31 300	31 152
Bankkostnader	1 890	2 088
Övriga förvaltningskostnader	980	134
	372 233	250 139

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	1 452	815
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 452	8 815

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Ingående avskrivningar	-750 258	-650 162
Årets avskrivningar	-100 096	-100 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-850 354	-750 258
Utgående redovisat värde	11 132 706	11 232 802
Taxeringsvärden byggnader	7 550 000	7 619 000
Taxeringsvärden mark	2 942 000	2 855 000
	10 492 000	10 474 000
Bokfört värde mark	2 324 227	2 324 227
	2 324 227	2 324 227

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 346 000	6 346 000
	6 346 000	6 346 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 338	45 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 338	45 338
Ingående avskrivningar	-45 338	-45 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 338	-45 338
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

2021-12-31	2020-12-31
0	0
0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB 34682283	1,29	2022-02-28	1 632 500	1 672 500
SEB 34683352	1,29	2022-02-28	2 345 000	2 345 000
			3 977 500	4 017 500
Kortfristig del av långfristig skuld			3 977 500	4 017 500

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 40 000 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Varberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Oliver Lyckdal
Ordförande

Ingegerd Kihlgren

Ann-Kristin Svensson

Fredrik Arrenius

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK ARRENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 19840620xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-05-06 15:18:24 UTC



Oliver Lyckdal

Styrelseledamot

Serienummer: 19920701xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-05-08 16:22:38 UTC



INGEGERD KIHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19450924xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2022-05-08 16:48:01 UTC



Ann-Kristin Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610217xxxx

IP: 31.24.xxx.xxx

2022-05-09 07:36:21 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2022-05-10 13:26:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>