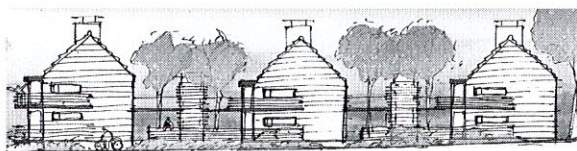


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätla

769616-9338



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätla, 769616-9338, med säte i Sätla, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet började 2007-09-02.

I december 2022 fick föreningen en hjärtstartare som gåva av Herbert Leandersson som bor i en av lägenheterna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Rune Albinsson, ordinarie
Tord Stenberg, ordinarie
Adela Jasinski, ordinarie
Göran Andersson, ordinarie
Thomas Haglund, ordinarie
Jonas Wodelius, suppleant
Anna Jansson, suppleant

Mikael Johansson, Ulricehamns redovisningsbyrå, revisor

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-04-04 och kungjordes 2011-04-06. En revidering har gjorts 2018-05-28, vilken registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.

Renoveringar, underhåll och fastighetsförbättringar

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 148 090 kr (föreg år 113 523 kr).

Fastighet och byggnader

Föreningens fastighet Smälteryd 2:15 omfattar 2 924 kvm bostäder, vilka upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde fastigheten 35 640 000 kr varav för mark 3 840 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	2 rok	118
10	3 rok	750
4	3 rok	292
2	3-4 rok	192
4	4 rok	352
10	4-5 rok	1220
32		2924

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning och del av fastighetsskötsel ombesörjts av AB Sätla Bygg.

Föreningens ekonomi har under året hanterats av AB Sätla Bygg.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärde försäkrade i Bostadsrätterna.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram t o m 2044.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 443 674	1 441 024	1 435 724	1 497 324
Resultat efter finansiella poster	289 231	402 671	362 916	-451 075
Soliditet, %	72	69	69	68
Årsavgift (hyra) per kvadratmeter	484	484	484	504
Driftsnetto inkl underhåll	828 935	759 111	968 185	158 031
- reparationer & underhåll ingår med	148 090	113 523	74 637	876 466
Direktavkastning på fastigheten %	2	2	2	0
Kapitaltillskott	2 175 000	175 000	175 000	111 250
- amortering ingår med	2 175 000	175 000	175 000	111 250

Förklaringar till ovanstående nyckeltal:

Driftsnetto: Fastighetens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Direktavkastning: Driftsnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet: Föreningens egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kapitaltillskott: Den del av inbetalda avgifter som använts till investeringar som tex fastighetsförbättringar mm samt för gjorda amorteringar av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	36 570 000	688 422	926 899	360 639
Omföring av föreg års vinst			360 639	-360 639
		300 000	-300 000	
Årets resultat				289 231
Vid årets slut	36 570 000	988 422	987 538	289 231

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	987 538
årets resultat	289 231
Totalt	1 276 769
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
balanseras i ny räkning	976 769
Summa	1 276 769

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 443 674	1 441 024
Övriga rörelseintäkter		12 215	22 257
Summa rörelseintäkter		<u>1 455 889</u>	<u>1 463 281</u>
Rörelsekostnader	3		
Fastighetens driftskostnader	4	-559 801	-633 259
Övriga externa kostnader	5	-67 152	-70 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 720	-375 720
Summa rörelsekostnader		<u>-1 002 673</u>	<u>-1 079 891</u>
Rörelseresultat		<u>453 216</u>	<u>383 390</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	204 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 985	-184 764
Summa finansiella poster		<u>-163 985</u>	<u>19 281</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>289 231</u>	<u>402 671</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>289 231</u>	<u>402 671</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-42 032
Årets resultat		<u>289 231</u>	<u>360 639</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 192 795	51 568 515
Summa materiella anläggningstillgångar		51 192 795	51 568 515
Summa anläggningstillgångar		51 192 795	51 568 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	18 041
Övriga fordringar		1	45 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 918	19 469
Summa kortfristiga fordringar		24 419	83 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 699 404	4 274 673
Summa kassa och bank		2 699 404	4 274 673
Summa omsättningstillgångar		2 723 823	4 357 910
SUMMA TILLGÅNGAR		53 916 618	55 926 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		36 570 000	36 570 000
Fond för yttre underhåll		988 422	688 422
Summa bundet eget kapital		37 558 422	37 258 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		987 538	926 899
Årets resultat		289 231	360 639
Summa fritt eget kapital		1 276 769	1 287 538
Summa eget kapital		38 835 191	38 545 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	14 643 750	12 018 750
Summa långfristiga skulder		14 643 750	12 018 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		175 000	4 975 000
Leverantörsskulder		31 292	26 229
Skatteskulder		48 608	134 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 777	226 038
Summa kortfristiga skulder		437 677	5 361 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 916 618	55 926 425

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	133

Not 2 Fastighetens intäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Månadsavgifter	1 414 424	1 414 424
Garagehyror	28 750	26 600
Summa	1 443 174	1 441 024

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Fastighetens driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	63 275	60 628
Städning	20 292	19 536
El	94 127	58 026
Vatten och avlopp	123 065	119 252
Reparation och underhåll	148 090	113 523
Fastighetsförsäkringar	34 830	32 949
Fastighetsskatt	48 608	46 688
Ersättning värmepannor	22 000	153 534
Övriga driftskostnader	5 514	29 123
Summa	559 801	633 259

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 653	37 056
Extern redovisning och revision	10 673	10 364
Övriga kostnader	22 827	23 491
Summa	67 153	70 911

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 200 475	55 200 475
	55 200 475	55 200 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 631 960	-3 256 240
-Årets avskrivning enligt plan	-375 720	-375 720
	-4 007 680	-3 631 960
Redovisat värde vid årets slut	51 192 795	51 568 515
Taxeringsvärden byggnader	31 800 000	25 800 000
Taxeringsvärden mark	3 840 000	3 840 000
	35 640 000	29 640 000
Bokfört värde byggnader	46 088 320	46 464 040
Bokfört värde mark	5 104 475	5 104 475
	51 192 795	51 568 515

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 055 000	19 055 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	19 055 000	19 055 000

Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	700 000	500 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 943 750	11 518 750
	14 643 750	12 018 750

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	2022-12-31	2021-12-31
SEB, aktuell ränta 0,52%	7 218 750	7 293 750
SEB. aktuell ränta 1,67%	2 800 000	4 850 000
SEB. aktuell ränta 1,58%	4 800 000	4 850 000
	14 818 750	16 993 750
<i>Kortfristig del av långfristig skuld:</i>		
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-	4 850 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	175 000	125 000
	175 000	4 975 000

Underskrifter

Sätla den 2 mars 2023



Rune Albinsson

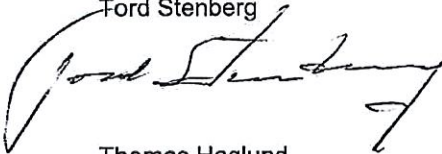


Adela Jasinski



Goran Andersson

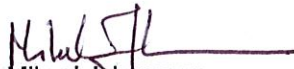
Tord Stenberg



Thomas Haglund



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023



Mikael Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätla
Org. nr 769616-9338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Tvärdalsvägen Sätla för räkenskapsåret 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 resultat- och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen och 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 upprätta en årsredovisning och att den 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av förenings förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 misstag, 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 alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses var 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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 väsentligfelaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligfelaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig 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 styrelses uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet som fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns sådan 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 de 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. 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 åter de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag informerar om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Tvärdalsvägen Sätilla för räkenskapsåret 2022 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen.

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 och det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen enligt stadgarna.

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:

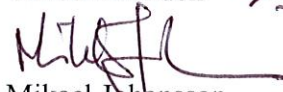
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med stadgarna.

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 stadgarna.

Som en del av revisionen har jag en 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 bedömning. 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 förslaget är förenligt med stadgarna.

Ulricehamn den 15/3 2023


Mikael Johansson