

# Årsredovisning 2022

BRF TULLINGE TRÄDGÅRDSSTADS PÄRLA

769623-0569



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TULLINGE TRÄDGÅRDSSTADS PÄRLA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-04-26.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 24 lägenheter om totalt 2 208 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Evangalin Fernando	Ordförande
Sebastian Björkström	Ledamot
Nikola Trajkovski	Ledamot
Stefan Wickberg	Ledamot
Peter Linell	Suppleant
Fredrik Kornelind	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### REVISORER

Stefan Rosberg    Revisor    Revea

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning NABO  
Fastighetsförvaltning BOAX AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Samtliga lån under 2022 har varit med bunden ränta.

Våra tre lån har följande bindningstider:

2023-04-25. 1,7%

2024-01-25. 0,64%

2025-04-25. 2,23%

Vi har inte extra amorterat under 2022 och har inga planer att göra så.

En större utgift för 2022 har även varit investeringen/kostnaden för laddboxar till samtliga 24 hushåll.

Sebastian på 23U har tagit över ekonomi delen i föreningen sen i somras.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 263	1 265	1 265	1 259
Resultat efter fin. poster	-293	-84	127	181
Soliditet, %	72	72	71	71
Yttre fond	193	203	178	152
Taxeringsvärde	50 664	50 664	40 320	40 320
Bostadsyta, kvm	2 208	2 208	2 208	2 208
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	482	482	482	482
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 336	11 421	11 739	11 748
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	1,48	1,71	1,69
Belåningsgrad, %	27,92	28,13	28,86	28,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	65 240	-	-	65 240
Fond, yttre underhåll	203	-	-11	193
Balanserat resultat	-189	-84	11	-262
Årets resultat	-84	84	-293	-293
<b>Eget kapital</b>	<b>65 170</b>	<b>0</b>	<b>-293</b>	<b>64 877</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-262
Årets resultat	-293
<b>Totalt</b>	<b>-556</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	26
Att från yttre fond i anspråk ta	-88
Balanseras i ny räkning	-493
	<b>-556</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 263	1 265
Rörelseintäkter		119	119
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 382</b>	<b>1 384</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-925	-775
Övriga externa kostnader	8	-110	-94
Personalkostnader	9	-26	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204	-197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 265</b>	<b>-1 090</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>117</b>	<b>294</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-410	-378
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410</b>	<b>-378</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-293</b>	<b>-84</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-293</b>	<b>-84</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	89 646	89 641
Maskiner och inventarier	12	29	39
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 675</b>	<b>89 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>89 675</b>	<b>89 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29</b>	<b>37</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga placeringar		1	2
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		614	935
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>614</b>	<b>935</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>644</b>	<b>974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 319</b>	<b>90 654</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 240	65 240
Fond för yttre underhåll		193	203
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 433</b>	<b>65 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-262	-189
Årets resultat		-293	-84
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-556</b>	<b>-273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 877</b>	<b>65 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	16 648	8 373
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 648</b>	<b>8 373</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 382	16 844
Leverantörsskulder		127	48
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285	219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 794</b>	<b>17 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 319</b>	<b>90 654</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tullinge Trädgårdsstads Pärla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,33 %
Fastighetsförbättringar	4-6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	188	187
Årsavgifter, bostäder	1 065	1 065
Övriga intäkter	129	132
<b>Summa</b>	<b>1 382</b>	<b>1 384</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	29	11
Fastighetsskötsel	149	183
Snöskottning	232	56
Städning	4	0
<b>Summa</b>	<b>414</b>	<b>249</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	3	0
Garage och p-platser	20	0
Reparationer	161	126
Staket/grind/terrass	0	97
Övriga gemensamma utrymmen	68	0
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>223</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Golven i elrummen	0	31
Elarbeten förråden	0	25
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	76	56
Sophämtning	65	83
Vatten	78	69
<b>Summa</b>	<b>219</b>	<b>208</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	40	39
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>39</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5	2
Juridiska kostnader	6	10
Kameral förvaltning	33	32
Konsultkostnader	8	0
Revisionsarvoden	35	31
Övriga förvaltningskostnader	23	20
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>94</b>
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	20	18
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>23</b>
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410	378
<b>Summa</b>	<b>410</b>	<b>378</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	91 128	91 128
Årets inköp	200	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>91 327</b>	<b>91 128</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 487	-1 300
Årets avskrivning	-194	-187
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 681</b>	<b>-1 487</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>89 646</b>	<b>89 641</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 397</i>	<i>35 397</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 776	31 776
Taxeringsvärde mark	18 888	18 888
<b>Summa</b>	<b>50 664</b>	<b>50 664</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	51	51
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12	-2
Avskrivningar	-10	-10
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22</b>	<b>-12</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29</b>	<b>39</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	7	6
Förvaltning	14	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	9
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>28</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-04-25	1,70 %	8 373	8 384
Swedbank	2024-01-25	0,64 %	7 926	8 101
Swedbank	2025-04-25	2,23 %	8 732	8 732
<b>Summa</b>			<b>25 030</b>	<b>25 217</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			8 382	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	12	13
Förutbetalda avgifter/hyror	114	115
Utgiftsräntor	101	58
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58	32
<b>Summa</b>	<b>285</b>	<b>219</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 600	26 600
<b>Summa</b>	<b>26 600</b>	<b>26 600</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Nikola Trajkovski  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Stefan Wickberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sebastian Björkström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Evangalin Fernando  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Revea  
Stefan Rosberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 09:55

SENT BY OWNER:

Madelene Strålin • 25.04.2023 10:29

DOCUMENT ID:

S1gmw1fBmn

ENVELOPE ID:

rkmP1Grmn-S1gmw1fBmn

DOCUMENT NAME:

Brf Tullinge Trädgårdsstads Pärla, 769623-0569 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alagiyadura Evangelin S Fernando vanga_09@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 10:32 25.04.2023 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/24) IP: 90.129.205.92
2. STEFAN WICKBERG stefan.wickberg@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2023 10:39 25.04.2023 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/27) IP: 90.224.103.32
3. SEBASTIAN BJÖRKSTRÖM Sb_kb88@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 10:55 25.04.2023 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/27) IP: 83.185.34.200
4. NIKOLA TRAJKOVSKI nikola.trajkovski83@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 22:50 25.04.2023 22:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/15) IP: 217.213.68.25
5. Stefan John Paul Rosberg stefan.rosberg@revea.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:55 26.04.2023 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/11) IP: 94.234.96.103

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed