

Årsredovisning

för

Brf Tolken 2

769617-7075

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Tolken 2 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 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 2026-12-31.

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 2022 avsätts 38 622 kr.

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

En energideklaration har upprättats under 2020 av Anticimex.

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

Under 2022 har man bytt ut en varmvattenberedare för totalt 17,873 kr, för vilka underhållsfonden nyttjas.

Beskattning

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

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman, 2022-06-19 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit en ordinarie stämma, ett konstituerande möte samt en extra stämma 2022-11-22 .

Arvode till styrelse utgår enligt föreningsstämmans beslut.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 15 % från 1 januari 2023.

Styrelsen har beslutat att ta fram en underhållsplan som underlag för avsättning till fond för yttre underhåll.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 10 st (fg år 10 st.).
Det har skett 0 st (fg år 0 st.) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	444	444	444	444
Resultat efter finansiella poster	-151	-93	21	9
Årsavgift per kvm boyta (kr)	774	774	774	774
Lån per kvm boyta (kr)	6 793	6 929	6 999	7 069
Skuldränta (%)	2,5	1,4	1,6	1,5
Energikostnad per kvm boyta (kr)	430	321	206	231
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,3	36,0	36,0	36,0
Soliditet (%)	65,3	65,2	65,5	65,4
Sparande per kvm boyta (kr)	-57	12	211	191

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 379 150	510 000	265 377	-306 825	-93 116	7 754 586
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			31 476	-31 746		-270
Disposition av föregående års resultat:				-93 116	93 116	0
Årets resultat					-150 915	-150 915
Belopp vid årets utgång	7 379 150	510 000	296 853	-431 687	-150 915	7 603 401

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-431 417
årets förlust	-150 915
	-582 332

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	38 622
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-17 873
i ny räkning överföres	-603 081
	-582 332

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		444 480	444 480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		444 480	444 480
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-383 820	-372 234
Personalkostnader	3	-12 717	-9 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-100 096	-100 096
Summa rörelsekostnader		-496 633	-481 782
Rörelseresultat		-52 153	-37 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		751	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 513	-55 814
Summa finansiella poster		-98 762	-55 814
Resultat efter finansiella poster		-150 915	-93 116
Resultat före skatt		-150 915	-93 116
Årets resultat		-150 915	-93 116

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	11 032 610	11 132 706
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 032 610	11 132 706
Summa anläggningstillgångar		11 032 610	11 132 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 373	6 439
Summa kortfristiga fordringar		6 373	6 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		600 752	748 005
Summa kassa och bank		600 752	748 005
Summa omsättningstillgångar		607 125	754 444
SUMMA TILLGÅNGAR		11 639 735	11 887 150

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 889 150	7 889 150
Fond för yttre underhåll		296 853	265 377
Summa bundet eget kapital		8 186 003	8 154 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-431 417	-306 825
Årets resultat		-150 915	-93 116
Summa fritt eget kapital		-582 332	-399 941
Summa eget kapital		7 603 671	7 754 586
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7 5, 8	3 821 556	0
Summa långfristiga skulder		3 821 556	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 5, 8	77 972	3 977 500
Leverantörsskulder		0	8 919
Skatteskulder		35 266	34 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 270	111 944
Summa kortfristiga skulder		214 508	4 132 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 639 735	11 887 150

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-150 915	-93 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 096	100 096
Betald skatt	1 065	5 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-49 754	12 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	66	687
Förändring av leverantörsskulder	-8 919	8 919
Förändring av kortfristiga skulder	-10 674	33 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 281	54 773
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-77 972	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 972	-40 000
Årets kassaflöde	-147 253	14 773
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	748 005	733 232
Likvida medel vid årets slut	600 752	748 005

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.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El för belysning	212 850	154 037
Vatten och avlopp	34 174	30 170
Städning och renhållning	15 162	11 090
Reparation och underhåll av fastighet	26 893	88 007
Fastigsskatt	17 988	17 278
Fastighetsförsäkringspremier	19 450	16 523
Övriga fastighetskostnader	3 708	3 600
Programvaror	1 479	1 170
Ersättningar till revisor	14 750	16 188
Redovisningstjänster	35 891	31 300
Bankkostnader	1 476	1 890
Övriga förvaltningskostnader	0	980
	383 821	372 233

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	10 000	8 000
Sociala kostnader	2 717	1 452
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 717	9 452

Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Ingående avskrivningar	-850 354	-750 258
Årets avskrivningar	-100 096	-100 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-950 450	-850 354
Utgående redovisat värde	11 032 610	11 132 706
Taxeringsvärden byggnader	9 550 000	7 550 000
Taxeringsvärden mark	3 324 000	2 942 000
	12 874 000	10 492 000
Bokfört värde mark	2 324 227	2 324 227
	2 324 227	2 324 227

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 346 000	6 346 000
	6 346 000	6 346 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 3 899 528 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 821 556	0
	3 821 556	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	77 972	3 977 500
	77 972	3 977 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 34682283	2,96	2024-04-28	1 586 793	1 632 500
SEB 34683352	2,96	2024-04-28	2 312 735	2 345 000
			3 899 528	3 977 500
Kortfristig del av långfristig skuld			77 972	3 977 500

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 77 972 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

Jonathan Evergård

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

JONATAN EVERGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19940701xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-04-28 10:39:15 UTC



INGEGERD KIHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19450924xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2023-04-28 11:03:35 UTC



Oliver Lyckdal

Styrelseledamot

Serienummer: 19920701xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-01 04:48:37 UTC



Ann-Kristin Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610217xxxx

IP: 31.24.xxx.xxx

2023-05-01 14:34:17 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 19770209xxxx

IP: 20.91.xxx.xxx

2023-05-02 11:12:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8LQM-EHMDH-7QVFL-SUWZ1-W6PLU-JMFX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validator>