

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tolken 2
769617-7075

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tolken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, för räkenskapsåret 2024 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.

Under 2023 har man bytt ut 2 st värmepumpar till en kostnad av 53 875 kr, för vilka underhållsfonden nyttjas.

Beskattniing

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

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman, 2024-05-12 haft förljande sammanfattning

Oliver Lyckdal	Ledamot	Ordförande
Ann-Kristin Svensson	Ledamot	
Ingegerd Kihlgren	Ledamot	
Fredrik Arrenius	Ledamot	
Grzegorz Sidoruk	Suppleant	
Jonathan Evergård	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 ett informationsmöte.

Arvode till styrelse utgår enligt föreningsstämmans beslut.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade 2022 att ta fram en underhållsplan som underlag för avsättning till fond för yttre underhåll, någon sådan har inte upprättats. Den ska upprättas under 2025.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	665	512	444	444
Resultat efter finansiella poster	86	-47	-151	-93
Soliditet (%)	66,30	65,50	65,30	65,20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 158	892	774	774
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	93,00	0,00	0,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 596	6 692	6 793	6 929
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	3,00	2,50	1,40
Fastighetens belåningsgrad (%)	34,95	35,10	35,30	36,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	303	338	430	321
Sparande per kvm (kr/kvm)	325	123	0	0
Räntekänslighet (%)	5,69	8,00	0,00	0,00

Upplysning vid förlust

Den ansamlade förlusten beror främst på att föreningens avsättningar till fond för yttre underhåll inte varit tillräckligt stora i förhållande till utgifterna för dessa. 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 driftkostnader, räntor, eventuella kostnader vid upptagande av framtida lån samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

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	317 602	-603 081	-46 884	7 556 787
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			38 622	-38 622		0
Nyttjande av yttre fond			-53 875	53 875		0
Disposition av föregående års resultat:				-46 884	46 884	0
Årets resultat					86 179	86 179
Belopp vid årets utgång	7 379 150	510 000	302 349	-634 712	86 179	7 642 966

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-634 712
årets vinst	86 179
	-548 533
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	38 622
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-587 155
	-548 533

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	664 524	511 723
Övriga rörelseintäkter		0	36 323
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		664 524	548 046
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-304 886	-374 559
Personalkostnader	4	-12 717	-14 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 096	-100 096
Summa rörelsekostnader		-417 699	-488 687
Rörelseresultat		246 825	59 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 627	8 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 273	-115 075
Summa finansiella poster		-160 646	-106 243
Resultat efter finansiella poster		86 179	-46 884
Resultat före skatt		86 179	-46 884
Årets resultat		86 179	-46 884

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 832 418	10 932 514
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 832 418	10 932 514
Summa anläggningstillgångar		10 832 418	10 932 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		182	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 680	6 769
Summa kortfristiga fordringar		6 862	6 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 611	591 438
Summa kassa och bank		691 611	591 438
Summa omsättningstillgångar		698 473	598 232
SUMMA TILLGÅNGAR		11 530 891	11 530 746

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 889 150	7 889 150
Fond för yttre underhåll		302 349	317 602
Summa bundet eget kapital		8 191 499	8 206 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-634 712	-603 081
Årets resultat		86 179	-46 884
Summa fritt eget kapital		-548 533	-649 965
Summa eget kapital		7 642 966	7 556 787
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 786 086	3 841 086
Leverantörsskulder		0	2 991
Skatteskulder		38 126	36 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 713	93 073
Summa kortfristiga skulder		3 887 925	3 973 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 530 891	11 530 746

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	86 179	-46 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 096	100 096
Betald inkomstskatt	1 160	1 518

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

187 435 54 730

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	88	-396
Förändring av leverantörsskulder	-2 991	2 991
Förändring av kortfristiga skulder	-29 359	-8 197

Kassaflöde från den löpande verksamheten

155 173 49 128

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-55 000	-58 442
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-55 000 -58 442

Årets kassaflöde

100 173 -9 314

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	591 438	600 752
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

691 611 591 438

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) 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, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	664 524	511 723
	664 524	511 723

I årsavgifterna ingår värme, el och vatten etc.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	136 874	159 265
Vatten och avlopp	36 801	34 728
Städning och renhållning	12 357	16 182
Reparation och underhåll av fastighet	19 311	63 953
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	19 305	18 821
Fastighetsförsäkringspremier	20 407	17 813
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	3 800	3 744
Programvaror	1 611	1 603
Ersättningar till revisor	15 375	15 125
Redovisningstjänster	36 536	40 406
Bankkostnader	2 509	2 119
Övriga förvaltningskostnader	0	800
	304 886	374 559

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	10 000	11 000
Sociala kostnader	2 717	3 032
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	12 717	14 032

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 983 060	11 983 060
Ingående avskrivningar	-1 050 546	-950 450
Årets avskrivningar	-100 096	-100 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 150 642	-1 050 546
Utgående redovisat värde	10 832 418	10 932 514

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 346 000	6 346 000
	6 346 000	6 346 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 34682283	4,07	2025-04-28	1 531 793	1 559 293
SEB 34683352	4,07	2025-04-28	2 254 293	2 281 793
			3 786 086	3 841 086
Kortfristig del av långfristig skuld			3 786 086	3 841 086

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 55 000 kr.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingegerd Kihlgren

Fredrik Arrenius

Ann-Kristin Svensson

Oliver Lyckdal
Ordförande

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."

Ann-Kristin Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 64402462d2bc35[...]2ed328160f8f5

IP: 31.24.xxx.xxx

2025-03-12 16:10:14 UTC



Oliver Lyckdal

Styrelseledamot

Serienummer: faff249d15b289[...]6ef85584a255d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-03-13 09:45:26 UTC



FREDRIK ARRENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: fbf4a541637789[...]6cb7520c5567e

IP: 94.103.xxx.xxx

2025-03-14 14:43:22 UTC



INGEGERD SOFIA KIHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 8a7a9096afcc6d[...]c6f1fbbf93bc4

IP: 94.103.xxx.xxx

2025-03-16 10:10:02 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]c6e7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-03-17 08:21:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.