

Årsredovisning 2022

BRF TOFSMESEN 4 I GÖTEBORG
769606-5759



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOFSMESEN 4 I GÖTEBORG

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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 2001-01-10.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-12-17.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-07-31.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 5:4 på adressen Ålandsgatan 4 i Göteborg. Byggnaden omfattar 12 st bostadsrätter om totalt 1 136 kvm samt 1 lokal om 50 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rok	1
3 rok	6
4 rok	5

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Ateljé	50	2023-12-31

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sirry Gröndal	Styrelseledamot, Ordförande
Staffan Sandholm	Styrelseledamot, vice ordförande, kassör
Victor Wodlén	Styrelseledamot, sekreterare
Margareta Karlsson	Styrelseledamot
Petter Olsen	Styrelseledamot
Mats Eriksson	Suppleant

VALBEREDNING

Hélène Wiebe, sammankallande och Hans Hjelmgren.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Olof Zetterquist	Ordinarie revisor	Intern
Kristina Olsen	Revisorssuppleant	Intern

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**EKONOMI**

Medlemsavgifterna under verksamhetsåret 2022 var oförändrade jämfört med året innan och hamnade på 710 tkr. Totala omsättningen blev 776 tkr (791) vari ingår 58 tkr avsende uthyrning av lokal.

Kostnaderna för fastighet och drift uppgick till 575 tkr (432) vari ingår kostnader för reparation och underhåll avseende bla ommålning av balkong, reparation av plattform på taket, utbyte av köksfläktar på taket, utbyte av brandvarnare (se nedan).

Övriga externa kostnader uppgick till 51 tkr (46).

Efter beslut 2014 om ökning av avskrivningar på byggnader ligger totala avskrivningar nu på en nivå av 208 tkr per år baserat på en avskrivningssats om 1,43%.

Räntekostnaderna uppgick till 66 tkr (68) en minskning med 2 tkr bla genom tidigare amortering av lån och lägre räntenivåer (genomsnittlig skuldränta är fn 1,32% och lånen är bundna till 2023-06-28, resp 2024-11-28 och 2026-03-28).

Resultatet för verksamhetsåret före bokslutsdispositioner blev en förlust på 101 tkr jämfört med föregående års vinst på 27 tkr. Operativt resultat (före avskrivningar och avsättningar) blev 118 tkr (246) vilket är en av förklaringarna till en fortsatt förbättring av föreningens likvida medel från 689 tkr till 785 tkr.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Under 2022 genomfördes följande åtgärder:

- Reparation och utbyte av delar till en av plattformarna på taket
- Underarbete och ommålning av översta balkongen
- Utbyte av takfläktar till köksventilationen på höger sida av fastigheten (3-rummarna)
- Utbyte och installation av nya trådlösa brandvarnare i entre och trapphus, källare och vind

I november reviderades underhållsplanen för perioden 2023-2033 och godkändes sedermera av styrelsen den 26 november 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	773 110	773 358	772 343	775 000
Resultat efter fin. poster	-133 592	26 711	-215 287	1 000
Soliditet, %	72	72	71	71
Yttre fond	663 005	557 017	653 205	539 405
Taxeringsvärde	38 329 000	37 932 000	37 932 000	-
Bostadsyta, kvm	1 136	1 136	1 136	1 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	625	625	625	625
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 379	4 379	4 643	4 643
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,33	1,41	1,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	13 222 073	-	-	13 222 073
Upplåtelseavgifter	431 758	-	-	431 758
Fond, yttre underhåll	557 017	-	105 988	663 005
Balanserat resultat	-993 803	26 711	-105 988	-1 073 080
Årets resultat	26 711	-26 711	-133 592	-133 592
Eget kapital	13 243 756	0	-133 592	13 110 164

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 073 080
Årets resultat	-133 592
Totalt	-1 206 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-78 501
Balanseras i ny räkning	-1 243 172
	-1 206 673

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		773 110	773 358
Rörelseintäkter		3 107	17 404
Summa rörelseintäkter		776 217	790 763
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-574 696	-431 535
Övriga externa kostnader	8	-51 363	-45 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 804	-219 553
Summa rörelsekostnader		-845 863	-696 621
 RÖRELSERESULTAT		-69 647	94 142
 FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 801	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65 747	-68 047
Summa finansiella poster		-63 946	-67 431
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 592	26 711
 ÅRETS RESULTAT		-133 592	26 711

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	17 384 883	17 592 567
Maskiner och inventarier	11	31 596	43 716
Summa materiella anläggningstillgångar		17 416 479	17 636 283

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **17 416 479** **17 636 283**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		8 865	0
Övriga fordringar	12	126	3 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 141	35 532
Summa kortfristiga fordringar		50 132	38 834

Kassa och bank

Kassa och bank		770 094	689 445
Summa kassa och bank		770 094	689 445

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **820 226** **728 279**

SUMMA TILLGÅNGAR **18 236 705** **18 364 562**

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 653 831	13 653 831
Fond för yttre underhåll	663 005	557 017
Summa bundet eget kapital	14 316 836	14 210 848

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 073 080	-993 803
Årets resultat	-133 592	26 711
Summa fritt eget kapital	-1 206 673	-967 092

SUMMA EGET KAPITAL 13 110 164 13 243 756

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 183 330	4 674 995
Summa långfristiga skulder		3 183 330	4 674 995

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 791 665	300 000
Leverantörsskulder		30 455	29 122
Skatteskulder		869	2 435
Övriga kortfristiga skulder		0	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	120 223	114 167
Summa kortfristiga skulder		1 943 212	445 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 18 236 705 18 364 562

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tofsmesen 4 i Göteborg 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	1,43 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	57 624	56 330
Årsavgifter, bostäder	709 668	709 664
Övriga intäkter	8 925	24 769
Summa	776 217	790 763

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	12 377	0
Fastighetsskötsel	65 706	0
Snöskottning	4 138	6 009
Städning	18 764	14 387
Trädgårdsarbete	1 352	0
Övrigt	0	2 442
Summa	102 337	22 838

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	10 736	5 344
El	0	9 238
Gård/markytor	0	1 455
Hissar	3 325	5 441
Reparationer	0	36 506
Tak	36 890	0
Ventilation	17 188	27 500
Övriga gemensamma utrymmen	0	667
Summa	68 139	86 151

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	78 501	7 812
Summa	78 501	7 812

584
0.2.

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44 923	31 333
Sophämtning	22 434	17 840
Uppvärmning	125 377	134 784
Vatten	37 653	37 467
Summa	230 387	221 424

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	43 309	43 026
Fastighetsförsäkringar	28 506	27 456
Fastighetsskatt	23 518	22 828
Summa	95 333	93 310

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 553	0
Kameral förvaltning	21 336	17 970
Övriga förvaltningskostnader	26 474	27 564
Summa	51 363	45 534

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 656	68 047
Övriga räntekostnader	91	0
Summa	65 747	68 047

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 649 797	19 649 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 649 797	19 649 797
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 057 230	-1 849 783
Årets avskrivning	-207 684	-207 447
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 264 914	-2 057 230
Utgående restvärde enligt plan	17 384 883	17 592 567
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 126 334</i>	<i>5 126 334</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 294 000	13 697 000
Taxeringsvärde mark	24 035 000	24 235 000
Summa	38 329 000	37 932 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	149 726	149 726
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 726	149 726
Ingående ackumulerad avskrivning	-106 010	-93 904
Avskrivningar	-12 120	-12 106
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 130	-106 010
Utgående restvärde enligt plan	31 596	43 716

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	126	126
Övriga fordringar	0	3 176
Summa	126	3 302

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	2 346	0
Försäkringspremier	27 757	0
Förvaltning	3 087	1 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 951	33 754
Summa	41 141	35 532

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2026-03-28	1,14 %	1 191 665	1 191 665
SEB	2024-11-28	1,22 %	1 991 665	1 991 665
SEB	2023-06-28	1,55 %	1 791 665	1 791 665
Summa			4 974 995	4 974 995

Varav kortfristig del 1 791 665

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	9 498	6 899
Förutbetalda avgifter/hyror	74 930	73 442
Uppvärmning	20 647	20 301
Utgiftsräntor	364	364
Vatten	10 259	9 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 525	4 016
Summa	120 223	114 167

Brf Tofsmesen 4 i Göteborg
769606-5759

Årsredovisning 2022

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg, 2023 - 03 - 22
Ort och datum

Sirry Gröndal
Sirry Gröndal
Ordförande

Margareta Karlsson
Karlsson/Margareta
Styrelseledamot

Petter Olsen
Petter Olsen
Styrelseledamot

Staffan Sandholm
Staffan Sandholm
Styrelseledamot

Victor Wodlén
Victor Wodlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 27

Olof Zetterquist
Olof Zetterquist
Internrevisor

Till Årsmötet i bostadsrättsföreningen Tofsmesen 4,
Organisationsnummer 769606-5759

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tofsmesen 4 i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen som utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Enligt min bedömning har styrelsen handlat i enlighet med föreningens stadgar och att revisionen ger mig rimlig grund att tillstyrka:

att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2023-03-27



Olle Zetterquist
Revisor, ordinarie