

Årsredovisning för

# Brf Tulegård

702002-4043

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tulegård rapporterar för tiden 1 januari - 31 december 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1996-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 1996-07-19 hos PRV.

Föreningens fastighet, Baggen 21, förvärvades 1928. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Fastigheten byggdes år 1906 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbeskedet 1 101 kvadratmeter, varav 1 019 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 82 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 3 objekt med hyresrätt. Dessa objekt består av lokaler.

### Styrelse

Ulf Kölby, ordförande

Ola Bergström, kassör

Andreas Lennmalm, sekreterare

Sinisa Jakic, ledamot

SUPPLEANTER

Shanaz Green

Jonas Fagerlund

### Revisorer

Extern revisor, Barbro Wikman

### Valberedning

Louise Beskow

Patrik Bolinder

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022. Styrelsearvode har inte utgått.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Save Time Ekonomikonsult AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Städning av fastigheten har utförts av A-L Servicepatrullen AB

Snöskottning av tak har utförts av Lindfors Plåtslageri AB

### **Medlemsinformation**

Under året har två lägenheter överlåtits. Tre lägenheter har under hela eller delar av året varit föremål för av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.

## Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	729 337	711 631	711 325	707 536	684 719
Resultat efter finansiella poster	-6 436	-36 342	-45 041	-85 449	-33 837
Soliditet %	3	3	4	4	5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	571	571	569	549
Energikostnad/kvm totalyta	223	207			
Värmekostnad/kvm totalyta	152	155			
El/kvm totalyta	43	32			
Vatten/kvm totalyta	28	20			
Sparande/kvm totalyta	139	112			
Skuldsättning/kvm totalyta	5 825	5 858			
Ränta/kvm totalyta	68	67			
Räntekänslighet i procent	10,68%	11,09%			

Bostadsrättsyta 1 019 kvm. Totalyta 1 101 kvm.

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 452	556 400	815 574	-1 245 060	-36 342
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-36 342	36 342
Avsättning yttre fond			119 841	-119 841	
Årets resultat					-6 436
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>132 452</b>	<b>556 400</b>	<b>935 415</b>	<b>-1 401 243</b>	<b>-6 436</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 401 243
årets resultat	-6 436
Totalt	-1 407 679
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	146 160
balanseras i ny räkning	-1 553 839
Summa	-1 407 679

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	729 337	711 631
Övriga rörelseintäkter		3 873	27 395
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>733 210</u>	<u>739 026</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-509 220	-545 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 368	-159 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-668 588</u>	<u>-704 731</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>64 622</u>	<u>34 295</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 266	3 124
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 328	-73 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-71 058</u>	<u>-70 637</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-6 436</u>	<u>-36 342</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-6 436</u>	<u>-36 342</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 436</u>	<u>-36 342</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar		6 045 504	6 198 747
Inventarier, verktyg och installationer		36 743	42 868
Summa materiella anläggningstillgångar	4	6 082 247	6 241 615
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 084 447	6 243 815
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		120 500	115 679
Övriga fordringar		4 238	3 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 608	24 957
Summa kortfristiga fordringar		151 346	143 991
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		735 309	613 243
Summa kassa och bank		735 309	613 243
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		886 655	757 234
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 971 102	7 001 049

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
-			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		688 852	688 852
Yttre reparationsfond		935 415	815 574
Summa bundet eget kapital		1 624 267	1 504 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 401 243	-1 245 060
Årets resultat		-6 436	-36 342
Summa fritt eget kapital		-1 407 679	-1 281 402
<b>Summa eget kapital</b>		216 588	223 024
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 550 000	6 450 000
Summa långfristiga skulder		1 550 000	6 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 863 250	0
Leverantörsskulder		41 362	44 134
Skatteskulder		3 906	2 544
Övriga skulder		45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 996	236 347
Summa kortfristiga skulder		5 204 514	328 025
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		6 971 102	7 001 049

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-6 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	159 554
	<u>153 118</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>153 118</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 544
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>158 816</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-36 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-36 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>122 066</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>613 243</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>735 309</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	120
-Markanläggning	40
-Renovering fönster	50
-Värmeanläggning	20
-Soprum	20

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	596 071	581 533
Hysesintäkter, lokaler	133 266	130 098
	<b>729 337</b>	<b>711 631</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	167 090	170 792
El	47 349	34 875
Vatten och avlopp	30 661	22 071
Hiss	13 454	7 635
Sophämtning	23 788	31 779
Städning	28 812	31 213
Kabel-TV och Bredband	3 716	3 585
Snöröjning	14 300	18 300
Fastighetsförsäkring	31 139	30 061
Förbrukningsmaterial, fastighet	0	80
	<b>360 309</b>	<b>350 391</b>

### Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättstugan	0	61 553
Ventilation	3 750	0
Hissar	7 543	10 586
Huskropp	20 109	0
	<b>31 402</b>	<b>72 139</b>

### Planerade underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Administrativa kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Självrisk	0	23 380
Revisionsarvode	12 906	12 625
Kameral förvaltning	39 336	38 260
Bankkostnader	5 089	3 864
Konsultarvoden	11 925	0
Övriga kostnader	2 192	1 513
	<hr/>	<hr/>
	<b>71 448</b>	<b>79 642</b>

**Fastighetsskatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	46 061	43 191
	<hr/>	<hr/>
	<b>46 061</b>	<b>43 191</b>

<b>Totalt</b>	<b>509 220</b>	<b>545 363</b>
---------------	----------------	----------------

## Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 345 001	8 345 001
	<u>8 345 001</u>	<u>8 345 001</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 486 254	-2 333 011
-Årets avskrivning enligt plan	-153 243	-153 243
	<u>-2 639 497</u>	<u>-2 486 254</u>
<b>Mark</b>	340 000	340 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 045 504</b>	<b>6 198 747</b>
<b>Inventarier</b>		
-Vid årets början	158 250	158 250
	<u>158 250</u>	<u>158 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-115 382	-109 257
-Årets avskrivning enligt plan	-6 125	-6 125
	<u>-121 507</u>	<u>-115 382</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 743</b>	<b>42 868</b>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 082 247</b>	<b>6 241 615</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år från balansdagen</b>		
Satdshypotek 341272, ränta 1,190%, slutbetalningsdag 2025-01-30	1 550 000	1 550 000
Satdshypotek 454057, ränta 1,170%, slutbetalningsdag 2023-03-01	0	3 800 000
Satdshypotek 454058, ränta 1,170%, slutbetalningsdag 2023-03-01	0	1 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 550 000</b>	<b>6 450 000</b>
<b>Skulder med slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen</b>		
Satdshypotek 454057, ränta 1,170%, slutbetalningsdag 2023-03-01	3 733 500	0
Satdshypotek 454058, ränta 1,170%, slutbetalningsdag 2023-03-01	1 080 750	0
	<u>4 814 250</u>	<u>0</u>
<b>Skulder som betalas inom ett år från balansdagen</b>		
Kommande års amortering	49 000	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 863 250</b>	<b>0</b>

Amortering har gjorts med 36 750 kr under 2022.

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	6 612 000	6 612 000
	<u>6 612 000</u>	<u>6 612 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 612 000</b>	<b>6 612 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Ulf Kölby Ordförande	2023 - -	Sinisia Jaksic Ledamot	2023 - -
-------------------------	----------	---------------------------	----------

Andreas Lennmalm Ledamot	2023 - -	Ola Bergström Ledamot	2023 - -
-----------------------------	----------	--------------------------	----------

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Wikman  
Godkänd revisor

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Underskrifter

Stockholm



Ulf Kölby  
Ordförande

2023-05-09



Sinisia Jaksic  
Ledamot

2023-05-09



Andreas Lennmalm  
Ledamot

2023-05-09



Ola Bergström  
Ledamot

2023-05-09

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Wikman  
Godkänd revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma