

Styrelsen för Brf Toftadal i Fjälkinge, 738200-5952, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Fjälkinge 231:1 och 231:2 vilken innehåller 22 st bostadsrättslägenheter, 6 st garage och 8 st parkeringsplatser.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

-- 2022 05 25

Christian Wiberg

ordförande

Bruno Wedin

v ordförande

Maj-Britt Kristiansson

sekreterare

Jörgen Hallberg

ledamot

2022 05 25 --

Christian Wiberg

ordförande

Bruno Wedin

sekreterare

Maj-Britt Kristiansson

ledamot

Jörgen Hallberg

ledamot

Suppleant har varit:

Marianne Hallberg

Marianne Hallberg

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christian Wiberg, Jörgen Hallberg ordinarie ledamöter, samt suppleanten Marianne Hallberg

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Bengt Nilsson med Johan Törnquist som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.

Trappstädningen har ombesörjts av Kinga Bednarz.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k

14 st 2 r o k

6 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 1.254 m<sup>2</sup>

### Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 25 st och vid årets slut 25 st.

## Underhållsplan

Sedan år 2002 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan. I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år. Åtgärder och kostnader likaså.

Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 285 000 kronor årligen.

## Reparationer och underhåll

Reparation av oljepanna.

Reparation av port 7 B.

Reparation av tvättmaskin.

OVK-besiktning av fastigheter och bostäder.

## Investeringar

Installerat avhärdningsanläggning

## Planerade underhåll år 2023 samt ev större underhåll inom de närmaste åren

Byte av fönster i hus 7. Målning av fastighetsfönster. Reparation av sprickor i fasad.

## Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2022.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 5% fr o m 2023-01-01.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	914	893	857	813	782
Resultat	56	185	38	136	157
Balansomslutning	5 456	5 477	5 398	5 383	5 328
Lån/taxvärde	58%	64%	65%	67%	93%
Lån per kvm lägenhetsyta	3 052	3 118	3 186	3 254	3 322
Årsavgift kr per kvm *	716	694	668	637	605
<i>* inkl obligatoriskt tillägg för balkong och internet</i>	*	*	*	*	*

Eget kapital	Insats	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	48 266	353 896	753 167	60 858	184 960	1 401 147
Disposition				184 960	-184 960	
Avsättning yttre fond			110 000	-110 000		
Uttag yttre fond			-59 111	59 111		
Årets resultat					55 548	55 548
<b>Årets slut</b>	<b>48 266</b>	<b>353 896</b>	<b>804 056</b>	<b>194 929</b>	<b>55 548</b>	<b>1 456 695</b>

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	245 818,16
Årets resultat	55 548,08
Avsättning till fond för yttre underhåll	-110 000,00
lanspråktagande av fond yttre underhåll	59 111,00
<b>Summa</b>	<b>250 477,24</b>

Styrelsen föreslår att 250 477,24 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	913 642	892 940
		<b>913 642</b>	<b>892 940</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-565 438	-480 607
<i>Reparationer</i>	3	-25 035	-39 363
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-59 111	0
Personalkostnader	5	-4 995	-6 993
Avskrivningar	6	-125 940	-113 000
		<b>-780 518</b>	<b>-639 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>133 124</b>	<b>252 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		4 726	1 508
Räntekostnader och liknande poster		-82 302	-69 526
		<b>-77 576</b>	<b>-68 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 548</b>	<b>184 960</b>
Årets resultat enligt ovan		55 548	184 960
Avsättning till fond för yttre underhåll		-110 000	-110 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		0	-50 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		59 111	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>4 659</b>	<b>24 960</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 576 319	4 572 859
		<b>4 576 319</b>	<b>4 572 859</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 576 319</b>	<b>4 572 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Lager		20 278	18 834
Övriga kortfristiga fordringar		2 754	3 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 727	2 653
Kassa och bank		853 960	879 168
		<b>879 719</b>	<b>904 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 456 038</b>	<b>5 477 141</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 266	48 266
Uppskrivningsfond		353 896	353 896
Yttre underhållsfond		804 056	753 167
		<b>1 206 218</b>	<b>1 155 329</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		194 929	60 858
Årets resultat		55 548	184 960
		<b>250 477</b>	<b>245 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 456 695</b>	<b>1 401 147</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	3 827 364	3 910 347
Leverantörsskulder		64 990	59 871
Skatteskulder		1 796	1 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	105 193	103 984
		<b>3 999 343</b>	<b>4 075 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 456 038</b>	<b>5 477 141</b>

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>	<b>År 2022</b>	<b>År 2021</b>
Intäkter TV, internet		79 200	79 200
Årsavgifter		713 363	685 926
Ersättningar och intäkter från boende		105 600	105 600
Hyses- och övriga intäkter		15 479	22 214
		<b>913 642</b>	<b>892 940</b>

<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>		
Fastighetsskötsel och städ		-29 750	-22 750
Sotning		-1 148	-1 148
Elavgifter		-8 919	-9 110
Värme		-242 746	-174 013
Vatten & avlopp		-37 999	-37 346
Renhållning		-26 220	-25 920
Fastighetsförsäkring *		-32 644	-26 757
Tv & internetavgifter		-79 732	-79 732
Fastighetsskatt		-20 472	-19 598
Förbrukningsinventarier och -material		-9 465	-391
Tele, post- och bankkostnader		-2 823	-4 496
Administrativt förvaltningsavtal		-44 032	-42 824
Extern revisor		-14 956	-14 275
Övriga förvaltningskostnader		-14 369	-20 615
Övriga externa kostnader		-162	-1 631
		<b>-565 438</b>	<b>-480 607</b>

\* Återbäring försäkring 5034 kr år 2021

<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>		
Reparation gemensamma utrymmen		-2 281	-2 821
Reparation installationer		-13 088	-23 326
Reparation byggnader		-7 044	-11 903
Reparation utvändigt		-2 622	-1 313
		<b>-25 035</b>	<b>-39 363</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-59 111	0
		<b>-59 111</b>	<b>0</b>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Arvode styrelsen		-4 995	-6 993
		<b>-4 995</b>	<b>-6 993</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivning på förbättringar		-113 000	-113 000
Avskrivning på avhärdningsanläggning		-12 940	0
		<b>-125 940</b>	<b>-113 000</b>

**Byggnader och mark****Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack upp- av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark		138 104	353 896		492 000	
Byggnader	Rak	600 000	-600 000		0	1958 - 2017
Fönster hus 2	Rak	400 000	-400 000		0	1999 - 2018
Jordvärme	Rak	300 000	-300 000		0	2005 - 2014
Tv-antenn	Rak	100 000	-100 000		0	2005 - 2014
Tak	Rak	560 000	-392 000	-28 000	140 000	2008 - 2027
Balkonger	Rak	4 252 859	-340 000	-85 000	3 827 859	2018 - 2067
Fönster hus 1	Rak	300 000	-300 000		0	
Avhärdsn anl	Rak	129 400		-12 940	116 460	2022 - 2031
<b>Summa</b>		<b>6 780 363</b>	<b>-2 078 104</b>	<b>-125 940</b>	<b>4 576 319</b>	

**Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark****År 2022****År 2021**

Vid årets början	6 512 859	6 512 859
Årets anskaffning	129 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>6 642 259</b>	<b>6 512 859</b>

Ingående avskrivningar	-2 432 000	-2 319 000
Årets avskrivningar enligt plan	-125 940	-113 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-2 557 940</b>	<b>-2 432 000</b>

<b>Utgående bokfört värde exklusive mark</b>	<b>4 084 319</b>	<b>4 080 859</b>
--	------------------	------------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:	1 314 000	1 231 000
Taxeringsvärde byggnader:	5 293 000	4 884 000
<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>6 607 000</b>	<b>6 115 000</b>

**Skulder kreditinstitut****Not 8**

Långgivare	Konverterings-datum	Ränte-sats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
Stadshypotek	Rörligt	3,24%	3 827 364 kr	0 kr
Swedbank			0 kr	1 920 000 kr
Sparbanken Skåne			0 kr	1 990 347 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>3,24%</b>	<b>3 827 364 kr</b>	<b>3 910 347 kr</b>

Nästa års amortering beräknas bli:	76 932 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	3 442 704 kr

Långfristig skuld:	0
Kortfristig skuld	3 827 364

Amortering nästa år, rörliga lån samt lån som konverteras inom 1 år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån.

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****Not 9**

Upplupna räntekostnader	878	9 410
Förutbetalda hyresintäkter	87 320	83 174
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 995	11 400
	<b>105 193</b>	<b>103 984</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Not 10**

Pantbrev i fastighet	4 239 000	4 239 000
----------------------	-----------	-----------

Fjälkinge

  
Christian Viberg

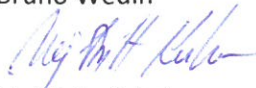
Jörgen Hallberg

  
Min revisionsberättelse har avgivits

  
Bengt Nilsson  
Aukt. Revisor

2023 -03-23

  
Bruno Wedin

  
Maj-Britt Kristiansson

2023 -03 -23

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Toftadal i Fjälkinge

Org.nr 738200-5952

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Toftadal i Fjälkinge för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Toftadal i Fjälkinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2023-03-23



Bengt Nilsson  
Auktoriserad revisor