

Bostadsrättsföreningen Tors & Lokes

Org.nr: 769636-5431

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tors & Lokes, organisationsnummer 769636-5431, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Krokomb

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Tomas Navratil
Ledamot	Annbritt Olsson
Ledamot	Ragnar Fredholm
Ledamot	Sven Avdal
Ledamot	Nisse Runudde
Ledamot	Niklas Fångström

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern	Victor Lindelöf
	R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Greger Bringsaas

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30

Extra stämma hölls 2022-11-23

Vid extrastämman beslutades om att under 2023 införa elbilsaddning på 48 av föreningens parkeringsplatser. Man fattade även beslut om att införa kollektivt bredband och TV till alla föreningens lägenheter. Tidplanen är att detta ska genomföras under 2023. Utökat arvode till styrelsen för året.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel, vinter	Mattssons Traktor
Yttre skötsel, sommar	Samhall

Information om fastigheten

Fastigheten består av 18 st 1- och 2-plans bostadshuskroppar, En 1-plans komplementbyggnad för drift, tvättstuga inkl hyreslokal, 4 st 1-plans garagelängor samt 7 st 1-plans förrådslängor.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Krokomb Ås-Hov 1:216

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1983

Totalyta (m²): 5 133

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	249.6
2 rok	13	793
3 rok	20	1 385.1
4 rok	12	1 129.2
Summa	51	3 556.9

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	7
3 rok	12
Summa	21
Totalt antal bostadslägenheter:	72

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Elbilsladdning	2023	Installation för elbilsladdning på 44-50 platser.

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	11	235

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	96	72	321 600

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har efter ombildningen påförts krav om ersättning för stämpelskatt på 1 697 510 kr från säljaren av fastigheten. Posten fanns ej med i underlaget för köpet av fastigheten. Föreningens ståndpunkt är att stämpelskatten ej ska belasta föreningen. Diskussioner pågår.

- Elbilsladdning samt kollektivt bredband och TV.

Under året fattade en extra föreningsstämma beslut att under 2023 införa elbilsladdning på 44-50 av föreningens parkeringsplatser. Man fattade även beslut om att införa kollektivt bredband och TV till alla föreningens lägenheter. Tidplanen är att detta ska genomföras under 2023.

- Underhållsplan

Föreningen utgår för närvarande från den ekonomiska planen för underhåll, men har tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Riksbyggen påbörjat upprättande av en långsiktig underhållsplan. Arbetet med denna pågår i skrivande stund och beräknas vara klar augusti 2023.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 18 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

18 medlemmar har upptagits.

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 112	666
Årsavgifter, tkr	2 190	362
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	38
Soliditet ¹ , %	48	48
<i>Föreningen, kr</i>		
Taxeringsvärde/kvm totalyta	10 293	10 024
Skuld/kvm totalyta	5 738	5 796
Snittränta, %	1,83	1,50
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 280	8 364

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 438 019		0	38 216	28 476 235
Resultatdisposition enligt stämman:					0
Reservering fond för yttre underhåll		76 680	-76 680		0
Balanseras i ny räkning			38 216	-38 216	0
Årets resultat				268 261	268 261
Belopp vid årets utgång	28 438 019	76 680	-38 464	268 261	28 744 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 464
Årets resultat	268 261
Totalt	229 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	76 680
Balanseras i ny räkning	153 117
Totalt	229 797

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 112 462	665 624
Övriga rörelseintäkter		66 109	1 932
Summa Rörelseintäkter		4 178 571	667 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 571 932	-340 521
Administration och förvaltning	4	-243 308	-6 403
Personalkostnader	5	-136 432	-143 146
Avskrivningar	6	-460 324	-66 354
Summa Rörelsekostnader		-3 411 996	-556 424
RÖRELSERESULTAT		766 575	111 132
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-498 314	-72 916
Summa Finansiella poster		-498 314	-72 916
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 261	38 216
RESULTAT FÖRE SKATT		268 261	38 216
ÅRETS RESULTAT		268 261	38 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	56 347 977	56 808 301
Summa materiella anläggningstillgångar		56 347 977	56 808 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 372 977	56 833 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		774 030	781 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 964	135 118
Övriga fordringar		161 888	0
Summa kortfristiga fordringar		1 155 881	916 821
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 499 779	1 844 139
Summa kassa och bank		2 499 779	1 844 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 655 660	2 760 960
SUMMA TILLGÅNGAR		60 028 638	59 594 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 438 019	28 438 019
Fond för yttre underhåll		76 680	0
Summa bundet eget kapital		28 514 699	28 438 019
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 464	0
Årets resultat		268 261	38 216
Summa fritt eget kapital		229 797	38 216
SUMMA EGET KAPITAL		28 744 496	28 476 235
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	12 375 000	24 750 000
Summa långfristiga skulder		12 375 000	24 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 375 000	24 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	17 077 500	5 000 000
Leverantörsskulder		329 926	198 004
Skatteskulder		353 962	0
Övriga skulder		40 046	103 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 107 708	1 066 309
Summa kortfristiga skulder		18 909 142	6 368 026
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 909 142	6 368 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 028 638	59 594 261

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisning:

Föregående års räkenskap sträcker sig från föreningens förvärv av fastigheten den 1 november till den 31 december 2021. Föreningens första fulla verksamhetsår är 2022.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	Enl. Ekonomisk plan för 2021 (1%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 185 681	362 171
Lokaler	4 482	0
	2 190 164	362 171
Hyresintäkter		
Bostäder	1 409 086	229 532
Lokaler	243 568	29 994
Garage och p-platser	259 008	42 030
Övriga hyresintäkter	10 636	1 898
	1 922 298	303 454
Totalt nettoomsättning	4 112 462	665 625

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	380 436	102 583
Uppvärmning	414 207	104 624
Vatten och avlopp	389 952	64 898
Sophämtning	164 247	15 647
	1 348 842	287 752
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	196 248	32 709
Trädgårdsskötsel	69 002	0
Snöröjning/sandning	125 538	0
	390 788	32 709
Övriga driftkostnader		
Försäkring	102 736	17 211
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	353 962	0
Samfällighetskostnader	128 093	0
	584 791	17 211
Reparationer		
Reparationer	247 511	2 849
Totalt operativ drift och underhåll	2 571 932	340 521
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 890	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	63 801	0
Extra ekonomisk förvaltning	64 214	0
	128 015	0
Revision		
Revisionsarvode	28 125	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 709	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 461	246
Konsultarvode	47 250	0
Bankkostnader	2 514	0
Övriga kostnader	19 344	6 157
	77 569	6 403
Totalt administration och förvaltning	243 308	6 403

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	103 926	108 923
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	32 506	34 223
Totalt personalkostnader	136 432	143 146
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	460 324	66 354
Totalt avskrivningar	460 324	66 354
Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	498 314	72 916
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	498 314	72 916
Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 750 000	29 750 000
Summa:	29 750 000	29 750 000
Not 9. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	56 874 655	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	38 480 943
Anskaffningsvärde mark	0	18 393 712
Utgående anskaffningsvärden	56 874 655	56 874 655
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 66 354	- 0
Årets avskrivningar	- 460 324	- 66 354
Utgående avskrivningar	-526 678	-66 354
Utgående redovisat värde	56 347 977	56 808 301
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 016 000	35 796 000
Taxeringsvärde mark	15 818 000	15 659 000
	52 834 000	51 455 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken 413308	2025-10-30	1,740 %	12 375 000	12 375 000
handelsbanken 413311	2023-02-02	3,400 %	4 702 500	5 000 000
Handelsbanken 413307	2023-10-30	1,330 %	12 375 000	12 375 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 452 500	29 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 077 500	-5 000 000
			12 375 000	24 750 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Tomas Navratil

Annbritt Olsson

Ragnar Fredholm

Sven Avdal

Nisse Runudde

Niklas Fångström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

R3 Revisionsbyrå i Göteborg AB.

Victor Lindelöf

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Tomas Navratil
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:30:55 GMT+02:00
Transaktions-ID: afdd8af7d57944c581c63720d3639475

Underskrift 2

Namn: Sven Avdal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:32:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 04279e9004974c2ba89c15c808266cd2

Underskrift 3

Namn: Niklas Fångström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:34:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: dc19996c580442fa8633e82e94042457

Underskrift 4

Namn: Annbritt Olsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:35:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: 40793cbeae4949a1bc58efafaa6bd588

Underskrift 5

Namn: Ragnar Fredholm
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:39:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: 944e1a7348c14f2da76d4ffa4ee3fda9

Underskrift 6

Namn: Nisse Runudde
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:47:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: c440154b4b8944008f3cee22dbaf27cd

Underskrift 7

Namn: Victor Lindelöf
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-20 17:48:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: 93665e37919045a7b20834a65f4f8a34