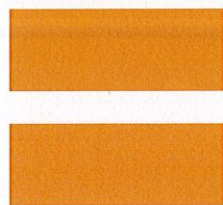


Årsredovisning 2022



Brf Tomtelyckan

Org nr 769627-3619



000073 - 1800353430000090200009

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



000074 - 2800353430000000000003

Styrelsen för Brf Tomtelyckan, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hundshögen 1 i Stockholms kommun den 14 januari 2014. Den totala bostadsrättsytan uppgår till 487 kvm fördelat på 8 lägenheter. Byggnadsåret är 1945. En omfattande renovering genomfördes 2013-2015 vilket gett fastigheten värdeår 2014.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kokvrå
6 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2015-2029.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 400 000 kr och markvärdet är 8 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst m.m. med Effekt konsult & fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2014.



Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 761 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 79 000 kr enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2022 haft följande sammansättning:

Åsa Egeborg	ordförande
Pär Andersson	ledamot
Amali Bennouna	ledamot
Hanna Eriksson	ledamot
Carin Ländström	ledamot
Sofia Bergfors	suppleant
Philippe Cailluet	suppleant
Emma Ländström	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sotning av fastighetens samtliga åtta köksfläktar och fem öppna spisar utförts. Varje enskild bostadsrättsinnehavare stod för respektive kostnad.

Trädbeskrning på de gemensamma tomten har utförts.

Rensning av hängrännor och stuprör samt gallersättning av ventiler på taket har utförts.

Byte av elavtal.

Nya sopkärl för matavfall har anskaffats.

Q

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar. Under året har ingen (4) medlem tillträtt samt ingen (4) medlem utträtt ur föreningen vid 0 (2) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	386	382	371	371
Resultat efter finansiella poster	-120	-142	-83	-97
Soliditet (%)	81,4	81,3	81,3	81,3
Årets resultat exkl avskrivningar	37	16	74	61
Fastighetslån/kvm (kr)	11 569	11 643	11 717	11 774
Årsavgifter/kvm (kr)	761	761	725	725

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 019 000	7 656 000	48 000	-611 522	-141 648	24 969 830
Disposition av föregående års resultat:			70 000	-211 648	141 648	0
Årets resultat					-119 952	-119 952
Belopp vid årets utgång	18 019 000	7 656 000	118 000	-823 170	-119 952	24 849 878

Lu

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-823 170
årets förlust	-119 952
	-943 122
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	79 000
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-17 500
i ny räkning överföres	-1 004 622
	-943 122

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



000078 - 68003543000060700009

ln

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	386 103	382 335
Summa rörelseintäkter		386 103	382 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-261 276	-240 534
Övriga externa kostnader	4	-31 908	-70 287
Avskrivningar		-157 375	-157 375
Summa rörelsekostnader		-450 559	-468 196
Rörelseresultat		-64 456	-85 861
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 496	-55 787
Summa finansiella poster		-55 496	-55 787
Resultat efter finansiella poster		-119 952	-141 648
Årets resultat		-119 952	-141 648



000079 - 780035343000060800003

En

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	30 306 976	30 464 351
Summa materiella anläggningstillgångar		30 306 976	30 464 351

Summa anläggningstillgångar		30 306 976	30 464 351
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	6	213 506	236 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 604	21 070
Summa kortfristiga fordringar		238 110	257 092

Kassa och bank

Kassa och bank		796	796
Summa kassa och bank		796	796
Summa omsättningstillgångar		238 906	257 888

SUMMA TILLGÅNGAR		30 545 882	30 722 239
-------------------------	--	-------------------	-------------------



000080 - 8800353430000060900007

ls

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 019 000	18 019 000
Upplåtelseavgifter		7 656 000	7 656 000
Fond för yttre underhåll		118 000	48 000
Summa bundet eget kapital		25 793 000	25 723 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-823 170	-611 522
Årets resultat		-119 952	-141 648
Summa fritt eget kapital		-943 122	-753 170
Summa eget kapital		24 849 878	24 969 830

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	5 598 000	5 634 000
Summa långfristiga skulder		5 598 000	5 634 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 000	36 000
Leverantörsskulder		24 791	8 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	37 213	73 894
Summa kortfristiga skulder		98 004	118 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 545 882

30 722 239



000081 - 9800353430000061000000

83

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-119 952	-141 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	157 375	157 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 423	15 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 534	-1 599
Förändring av kortfristiga skulder	-20 405	10 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 484	24 821
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 000	-36 000
Årets kassaflöde	-22 516	-11 179
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	236 818	247 997
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	214 302	236 818



000032 - 180035343000061100001

ln

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

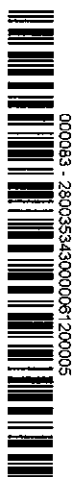
Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	370 840	366 423
Kabel-TV och bredband	15 264	15 912
Öres- och kronutjämning	-1	0
	386 103	382 335

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	25 608	25 082
Trädgårdsskötsel	8 261	0
Reparationer	27 726	15 985
Planerat underhåll	17 500	7 500
Fastighetsel	97 856	109 458
Vatten och avlopp	22 647	24 087
Avfallshantering	6 832	6 234
Försäkringskostnader	8 583	8 746
Tomträttsavgäld	30 300	30 300
Bredband	15 464	11 590
Förbrukningsinventarier	0	519
Förbrukningsmaterial	499	280
Trivselåtgärder	0	753
	261 276	240 534



ln

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	23 140	27 307
Energideklaration	0	6 500
Underhållsplan	0	27 375
Övriga poster	1 038	1 395
Medlem/föreningsavgifter	2 730	2 710
	31 908	70 287

Not 5 Byggnader

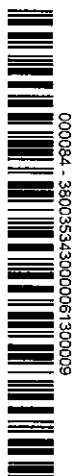
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 000	31 475 000
Ingående avskrivningar	-1 010 649	-853 274
Årets avskrivningar	-157 375	-157 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 168 024	-1 010 649
Utgående redovisat värde	30 306 976	30 464 351
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	5 400 000
	22 800 000	15 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	213 506	236 022
	213 506	236 022

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	4 192	3 691
Tomträttsavgäld	7 575	7 575
Bredband	1 289	1 289
Ekonomisk förvaltning	6 413	5 785
Medlemsavgift	2 770	2 730
Fastighetsskötsel	2 365	0
	24 604	21 070



lu

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,98	2024-12-01	5 634 000	5 670 000
			5 634 000	5 670 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-36 000	-36 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	5 000	5 000
Fastighetsel	14 683	38 792
Fastighetsskötsel	2 134	0
Avfallskostnader	1 260	911
Vatten och avlopp	4 198	3 483
Förutbetalda avgifter och hyror	9 938	25 708
	37 213	73 894

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000



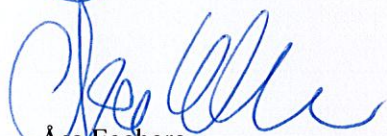
000085 - 4800353430000061400003

Lu

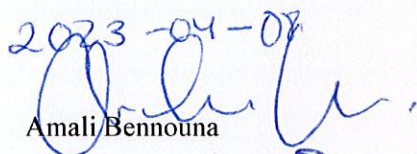
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 10% fr.o.m. den 1 januari 2023.

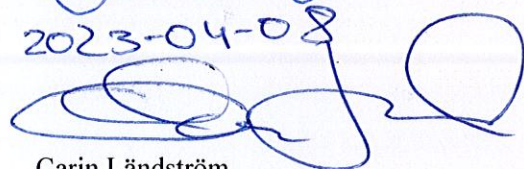
Stockholm 2023-04-06



Åsa Egeborg
Ordförande

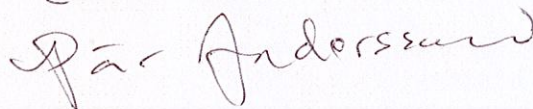
2023-04-07


Amali Bennouna

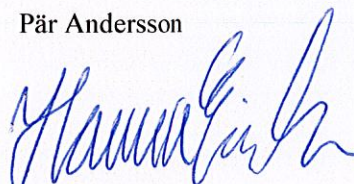
2023-04-08


Carin Ländström

2023-04-10



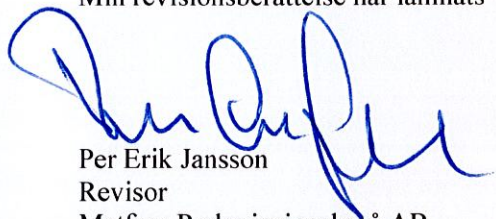
Pär Andersson



Hanna Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

den 27/4-2023



Per Erik Jansson
Revisor
Matfors Redovisningsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Tomtelyckan

Org.nr 769627-3619

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 27 april 2023



Per Erik Jansson

Revisor