

# Årsredovisning

för

## **BRF Tomaslunden**

727500-0201

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Tomaslunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen består av 123 stycken lägenheter och 1 lokal.

Under året har 13 stycken överlåtelse skett.

Bostadsrättsföreningen beskattas som en äkta förening.

Aktuell underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

### Styrelse

Ordförande: Katarina Bodén

Kassör: Emma Kurjenkallio

Ledamöter: Rebecca Ewens, Sten Johansson, Porja Mahmudi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 752	5 102	5 082	4 862
Resultat efter finansiella poster	599	-271	-948	-357
Soliditet (%)	32	31	36	37
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 032	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 067	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	0	0	0

I årsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	119 290	21 806 400	-3 181 115	-271 236	18 473 339
Disposition av föregående års resultat:			-271 236	271 236	0
Förändring uppskrivningsfond		-158 300	158 300		0
Årets resultat				599 249	599 249
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 290</b>	<b>21 648 100</b>	<b>-3 294 051</b>	<b>599 249</b>	<b>19 072 588</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 294 051
årets vinst	599 249
	<b>-2 694 802</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 694 802
	<b>-2 694 802</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 751 859	5 101 711
Övriga rörelseintäkter		195 746	187 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 947 605</b>	<b>5 289 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-2 795 954	-3 040 696
Övriga externa kostnader		-242 638	-218 058
Personalkostnader		-77 689	-309 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 072 790	-1 004 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 189 071</b>	<b>-4 572 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 758 534</b>	<b>716 446</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 482	636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 767	-988 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 159 285</b>	<b>-987 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>599 249</b>	<b>-271 236</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3		
Avsättning till fastighetsunderhåll		-18 000	-18 000
Ianspråktagande av fond för byggnadsunderhåll		18 000	18 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>599 249</b>	<b>-271 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>599 249</b>	<b>-271 236</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	56 093 226	56 339 768
Inventarier, verktyg och installationer	5	753 347	933 184
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 846 573</b>	<b>57 272 952</b>

#### Summa anläggningstillgångar

56 846 573

57 272 952

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		229 093	-1 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 461	57 320
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249 554</b>	<b>55 341</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	6	1 135 663	1 135 663
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 135 663</b>	<b>1 135 663</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 866 191	1 376 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 866 191</b>	<b>1 376 789</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 251 408</b>	<b>2 567 793</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

60 097 981

59 840 745

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

119 290

119 290

Uppskrivningsfond

7

21 648 100

21 806 400

**Summa bundet eget kapital**

**21 767 390**

**21 925 690**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 294 051

-3 181 116

Årets resultat

599 249

-271 236

**Summa fritt eget kapital**

**-2 694 802**

**-3 452 352**

**Summa eget kapital**

**19 072 588**

**18 473 338**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

39 042 500

39 242 500

**Summa långfristiga skulder**

**39 042 500**

**39 242 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

160 000

120 000

Övriga skulder

967 578

998 378

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

855 315

1 006 529

**Summa kortfristiga skulder**

**1 982 893**

**2 124 907**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**60 097 981**

**59 840 745**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		599 249	-271 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 072 790	817 248
Betald skatt		-231 072	-19 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 440 967</b>	<b>526 239</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	34 621
Förändring av kortfristiga fordringar		36 859	-4 609
Förändring av kortfristiga skulder		-182 013	463 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 295 813</b>	<b>1 019 463</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-646 411	-8 244 377
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	187 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-646 411</b>	<b>-8 056 877</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	8 000 000
Amortering av lån		-160 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-160 000</b>	<b>7 880 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>489 402</b>	<b>842 586</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 512 452	1 669 866
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 001 854</b>	<b>2 512 452</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



## Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning.

## Not 3 Avsättning fastighetsunderhåll

I enlighet med stadgarna har 0,3 % av byggnadskostnaderna, 18 000 kr avsatts till fastighetsunderhåll. Beloppet har ianspråktagits för underhållskostnader under året.

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 393 942	36 003 940
Inköp	646 411	7 390 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 040 353</b>	<b>43 393 942</b>
Ingående avskrivningar	-8 860 574	-8 191 040
Årets avskrivningar	-734 653	-669 534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 595 227</b>	<b>-8 860 574</b>
Ingående uppskrivningar	21 806 400	21 964 700
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-158 300	-158 300
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>21 648 100</b>	<b>21 806 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 093 226</b>	<b>56 339 768</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 425 945	3 877 820
Inköp	0	854 375
Försäljningar/utrangeringar	0	-306 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 425 945</b>	<b>4 425 945</b>
Ingående avskrivningar	-3 492 761	-3 463 798
Försäljningar/utrangeringar	0	306 250
Årets avskrivningar	-179 837	-335 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 672 598</b>	<b>-3 492 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>753 347</b>	<b>933 184</b>

## Not 6 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Fonder	1 135 663	1 135 663	1 517 811
	<b>1 135 663</b>	<b>1 135 663</b>	<b>1 517 811</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	21 806 400	21 964 700
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-158 300	-158 300
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 648 100</b>	<b>21 806 400</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	23 702 500	23 862 500
	<b>23 702 500</b>	<b>23 862 500</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 482 500	39 482 500
	<b>39 482 500</b>	<b>39 482 500</b>

Vetlanda den 26 april 2024



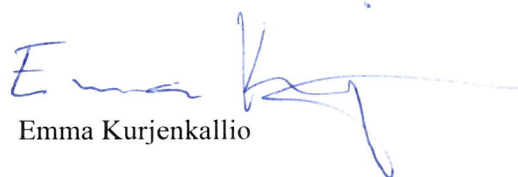
Katarina Bodén  
Ordförande



Rebecca Ewens



Sten Johansson



Emma Kurjenkallio



Porja Mahmudi

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2024



Pia Petersson  
Revisor