

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda

727500-0086

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tordyveln 8 i Vetlanda kommun.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Den totala bostadsytan är 3 870 kvm

Lägenhetsfördelning:

I rum och kokvrå	14 st
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	54 st
Antal lokaler	1 st

Teknisk status

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för totalt 21 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 865 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Johan Nilsson	Ordförande
Lars Jonsson	Sekreterare
Eric Simonsson	Kassör
Ilse Lagerström	Ledamot
Isak Blomqvist	Ledamot

Suppleanter har Henrik Björklund, Michael Mårtensson och Oliver Simic varit.

Revisor har Roger Karlsson, Pelaren Ekonomi AB varit.

Revisorssuppleant har Anna Classon, Pelaren Ekonomi AB varit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 464	3 507	3 529	3 542
Resultat efter finansiella poster	859	559	776	374
Soliditet (%)	26	23	21	18
Lån kr/kvm boyta	4 364	4 454	4 545	4 635

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 877	2 741 337	96 900	1 961 458	558 988	5 444 560
Disposition av föregående års resultat:				558 988	-558 988	0
Årets resultat					859 092	859 092
Belopp vid årets utgång	85 877	2 741 337	96 900	2 520 446	859 092	6 303 652

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 520 446
årets vinst	859 092
	3 379 538

disponeras så att i ny räkning överföres	3 379 538
	3 379 538

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

Resultaträkning	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 464 402	3 507 068
Övriga rörelseintäkter		215 068	280 988
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 679 470	3 788 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 252 869	-1 741 136
Övriga externa kostnader		-188 567	-201 200
Personalkostnader	4	-784 220	-699 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-301 929	-308 838
Summa rörelsekostnader		-2 527 585	-2 950 929
Rörelseresultat		1 151 885	837 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 976	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 769	-278 139
Summa finansiella poster		-292 793	-278 139
Resultat efter finansiella poster		859 092	558 988
Resultat före skatt		859 092	558 988
Årets resultat		859 092	558 988

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 259 355	19 561 284
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 259 355	19 561 284
Summa anläggningstillgångar		19 259 355	19 561 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 715	27 257
Övriga fordringar		9 948	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	82 759	78 329
Summa kortfristiga fordringar		113 422	105 586
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 748 807	3 934 486
Summa kassa och bank		4 748 807	3 934 486
Summa omsättningstillgångar		4 862 229	4 040 072
SUMMA TILLGÅNGAR		24 121 584	23 601 356

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 877	85 877
Fond för yttre underhåll		96 900	96 900
Reservfond		2 741 337	2 741 337
Summa bundet eget kapital		2 924 114	2 924 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 520 446	1 961 458
Årets resultat		859 092	558 988
Summa fritt eget kapital		3 379 539	2 520 446
Summa eget kapital		6 303 653	5 444 561
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 537 500	16 887 500
Summa långfristiga skulder		16 537 500	16 887 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	350 000	350 000
Leverantörsskulder		86 274	96 768
Skatteskulder		12 940	327
Övriga skulder		268 533	272 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	562 684	550 122
Summa kortfristiga skulder		1 280 431	1 269 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 121 584	23 601 356

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.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen samt 1,0% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Vid årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 13 805 tkr.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Standardförbättringar	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.

Lån kr/kvm boyta

Totala räntebärande låneskulder i bank dividerat med boyta i fastigheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	3 344 868	3 349 500
Hyror, lokaler	25 934	62 468
Hyror, p-platser	93 600	95 100
	3 464 402	3 507 068

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer och underhåll	21 158	444 872
Fastighetsskatt	108 780	94 940
Försäkringspremier	74 078	70 795
Elkostnad	113 104	104 359
Uppvärmning	492 810	511 238
Vatten	268 513	328 340
Sophantering	52 392	51 366
Förbrukningsmaterial/inventarier	21 095	13 290
Kabel- och digitaltv	100 939	121 936
	1 252 869	1 741 136

Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivning byggnader	294 415	294 415
Avskrivning standardförbättringar	7 514	7 514
Avskrivning inventarier	0	6 909
	301 929	308 838

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
Ingående avskrivningar	-9 955 340	-9 653 411
Årets avskrivningar	-301 929	-301 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 257 269	-9 955 340
Utgående redovisat värde	19 259 354	19 561 283
Bokfört värde byggnader	19 221 786	19 516 200
Bokfört värde tillkommande utgifter	37 569	45 083
	19 259 355	19 561 283

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 655	268 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 655	268 655
Ingående avskrivningar	-268 655	-261 746
Årets avskrivningar	0	-6 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 655	-268 655
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	50 357	48 796
Telenor	23 601	21 317
Netat Once	2 132	2 063
Anticimex	6 669	6 153
	82 759	78 329

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2 887 500	3 237 500
Swedbank	-350 000	-350 000
Kortfristig del av långfristig skuld	16 537 500	16 887 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	6 610	860
Upplupna semesterlöner	48 250	51 921
Upplupna sociala avgifter	17 236	16 583
Upplupen avgift Fora	-793	631
Upplupna räntekostnader	52 000	47 521
Upplupet arvode redovisning/revision	33 750	33 750
Förutbetalda hyresintäkter	297 141	298 131
Upplupen elkostnad	108 491	100 726
	562 685	550 123

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 432 000	21 432 000
	21 432 000	21 432 000

Vetlanda den 27 mars 2023

Johan Nilsson
Ordförande



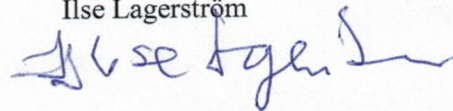
Lars Jonsson



Eric Simonsson



Ilse Lagerström



Isak Blomqvist



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023



Roger Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda
Org.nr 727500-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlandas finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda 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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda enligt god revisorsred 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:

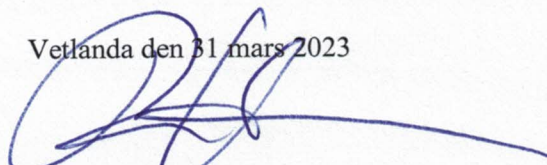
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Vetlanda den 31 mars 2023



Roger Karlsson