

Årsredovisning 2022

Brf Tofta Resort

769635-1936



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOFTA RESORT

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidshus/studios för fritidsboende.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-28. Den ekonomiska planen registrerades 2019-06-14 och gällande stadgar registrerades 2020-10-06. Föreningen har sitt säte i Gotlands kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eskelhem Bringsarve 1:20, på Toftavägen 368 i Gotlands Tofta. Fastigheten består av 16 stycken fritidshus/studios och är uppförd 2019. Den totala bostadsarean är 600 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

16 stycken studios om 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Gotland.

Styrelsens sammansättning

Patrik Rees	Ordförande
Jennifer Särland	Styrelseledamot
Roland di Corsi	Styrelseledamot
Kjell-Åke Ruthström	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Niclas Marken och Gustaf Eneström.

Firmateckning

Firma tecknas av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Lena Simonsson Vallstena Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Fastighetsskötsel Tofta Fastighet & Alltjänst

Bredband och kabel-TV Eskelhem Tofta Fiber

2022-01-01 byttes leverantör av ekonomisk förvaltning från Jan Söderberg KÅCU till Simpleko AB.

Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med Tofta Fastighet & Alltjänst AB, avtalet gäller fr.o.m. 1/12 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför 2023 beslutades det dock om en avgiftshöjning med 658 kr per månad.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust med -42 Kkr. Anledningen till underskottet är avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar på 160 Kkr, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Genomfört underhåll

Föreningen har under året inte genomfört något underhåll i föreningens fastighet.

Planerat underhåll

För 2023 finns inget planerat underhåll.

Enligt ekonomisk plan avsätts 48 000 kr årligen till yttre fond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Inga medlemmar har tillkommit eller avgått under året. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året inte skett några överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	429 780	429 700	421 851	230 406
Resultat efter fin. poster	-42 423	-120 401	4 239	24 292
Soliditet, %	85	85	85	85
Taxeringsvärde	21 840 000	21 840 000	14 368 000	14 368 000
Bostadsyta, kvm	600	600	600	600
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 288	9 396	9 504	9 613
Genomsnittlig skuldränta, %	2,04	1,41	1,47	uppgift saknas
Belåningsgrad, %	15,03	15,14	15,25	uppgift saknas

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	31 920 000	-	-	31 920 000
Fond, yttre underhåll	120 000	-	48 000	168 000
Balanserat resultat	-43 469	-168 401	-48 000	-259 870
Årets resultat	-168 401	168 401	-42 423	-42 423
Eget kapital	31 828 130	0	-42 423	31 785 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-211 870
Årets resultat	-42 423
Årets avsättning till yttre fond	-48 000
Totalt	<u>-302 293</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-302 293
	<u><u>-302 293</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		429 780	429 700
Rörelseintäkter		38 379	57 600
Summa rörelseintäkter		468 159	487 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-187 685	-340 619
Övriga externa kostnader	6	-47 980	-27 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 020	-159 520
Summa rörelsekostnader		-395 685	-527 902
RÖRELSERESULTAT		72 474	-40 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-114 913	-79 799
Summa finansiella poster		-114 897	-79 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 423	-120 401
Bokslutsdispositioner		0	-48 000
ÅRETS RESULTAT		-42 423	-168 401

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	37 077 004	37 232 500
Maskiner och inventarier	9	9 037	13 561
Summa materiella anläggningstillgångar		37 086 041	37 246 061
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 37 086 041	 37 246 061
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 824	21 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 712	16 292
Summa kortfristiga fordringar		34 536	37 793
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		317 948	240 091
Summa kassa och bank		317 948	240 091
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 352 484	 277 884
 SUMMA TILLGÅNGAR		 37 438 525	 37 523 945

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 920 000	31 920 000
Fond för yttre underhåll	168 000	120 000
Summa bundet eget kapital	32 088 000	32 040 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-259 870	-43 469
Årets resultat	-42 423	-168 401
Summa fritt eget kapital	-302 293	-211 870

SUMMA EGET KAPITAL	31 785 707	31 828 130
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	0	5 572 500
Summa långfristiga skulder		0	5 572 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 572 500	65 000
Leverantörsskulder		15 281	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60 695	58 315
Övriga kortfristiga skulder		4 342	0
Summa kortfristiga skulder		5 652 818	123 315

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 438 525	37 523 945
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	240 091	270 755
Resultat efter finansiella poster	-42 423	-168 401
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	160 020	159 520
Bokslutsdispositioner	0	48 000
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	117 597	39 119
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 257	2 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 003	-7 500
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	142 857	34 336
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 000	-65 000
Årets kassaflöde	77 857	-30 664
Likvida medel vid årets slut	317 948	240 091

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tofta Resort har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Den sker genom en överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband	43 092	43 012
Årsavgifter, bostäder	386 688	386 688
Övriga intäkter	38 379	57 600
Summa	468 159	487 300

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	30 350	37 500
Reparationer och underhåll	4 290	185 340
Yttre skötsel	26 612	0
Summa	61 252	222 840

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Sophämtning	13 880	14 011
Vatten	51 610	45 522
Summa	65 489	59 533

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bidrag strandstädning	5 000	0
Fastighetsförsäkringar	18 164	17 594
Kabel-TV och bredband	37 780	40 652
Summa	60 944	58 246

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnad	2 680	750
Ekonomisk förvaltning	32 900	20 000
Konsultkostnader	0	5 000
Revisionsarvoden	10 000	0
Övriga förvaltningskostnader	2 400	2 013
Summa	47 980	27 763

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Dröjsmålskostnader	331	0
Räntekostnader	114 582	79 799
Summa	114 913	79 799

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 620 000	37 620 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>37 620 000</u>	<u>37 620 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-387 500	-232 500
Årets avskrivning	-155 496	-155 000
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-542 996</u>	<u>-387 500</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>37 077 004</u></u>	<u><u>37 232 500</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 070 000	22 070 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 640 000	8 640 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	21 840 000	21 840 000
Not 9, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 601	22 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>22 601</u>	<u>22 601</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 040	-4 520
Avskrivningar	-4 524	-4 520
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-13 564</u>	<u>-9 040</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>9 037</u></u>	<u><u>13 561</u></u>

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 584	0
Fastighetsskötsel	2 850	0
Försäkringspremier	7 678	7 412
Kabel-TV och bredband	9 600	8 880
Summa	28 712	16 292

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-03-28	3,98 %	5 572 500	5 637 500
Summa			5 572 500	5 637 500

Varav kortfristig del 5 572 500 65 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 500	2 500
Förutbetalda avgifter/hyror	46 343	35 815
Räntor	1 852	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 000
Summa	60 695	58 315

Not 13, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	5 800 000
Summa	12 000 000	5 800 000

Visby, 2023 - 05 - 02
Ort och datum


Patrik Rees
Ordförande


Jennifer Särland
Styrelseledamot


Roland di Corsi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 02


Lena Simonsson, Vallstena Redovisning
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Tofta Resort, 769653-1635.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Tofta Resort.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 2023-05-02



Lena Simonson

Vallstena Redovisning