

Årsredovisning

för

Brf W-Tolvan

769607-6673

Räkenskapsåret

2022

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

1 (9)

Styrelsen för Brf W-Tolvan får härmed upprätta 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

Föreningens verksamhet består i förvaltning av fastigheten Kronan 6 med adress Wrangelsgatan 12. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Under verksamhetsåret en av föreningens bostadsrättslägenheter på 125 kvm delades upp till två mindre lägenheter på 51 kvm och 74 kvm.

På bokslutsdagen i fastigheten finns 13 stycken lägenheter med en total yta om 952 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök: 10

3 rum och kök: 3

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året bestått av:

Ordförande	Emelie Dahlström-Ravn
Ledamot	Ellinor Asklund
Ledamot	Bastian Sander
Ledamot	Martin Pålsson

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2022.

Extra föreningsstämma hölls den 10 oktober 2022.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Johan Knutsson.

Revisor

KPMG

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Croisette AB.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar.

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

2 (9)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har Croisette tagit fram en uppdaterad underhållsplan för fastigheten. Under året slutet av året genomfördes därför en underhållsspolning av stammar och stickprovsvärmning av stick från stammarna. Underhållsspolningen har genomförts av VA-teknik i Helsingborg AB som visar att det mesta i fastigheten är relinat. Det som inte är relinat ser relativt bra ut och utlåtandet visar inga brister på avloppet.

Nyckeltal kring föreningens ekonomi kommuniceras till medlemmarna för att öka insikt och förståelse kring ökade energikostnader och förändrat lånebild.

Styrelsearbetet upplevs fungerat bra. För att säkerställa att kompetens stannar i huset och kapacitet byggs i styrelsen kommer hälften av styrelsen att sitta kvar och nya ledamöter att väljas in. Därmed överlappas två gamla ledamöter med två nya.

Kommande underhållsåtgärder

Det finns en ventil i till värmesystemet som läcker i gymmet i källaren. Läckan bedöms inte akut av Croisette. Styrelsen tillsammans med Croisette kommer att gå igenom samtliga ventiler i källaren under tidig vår 2023 för att göra en bedömning av åtgärder och dess omfattning.

Styrelsen kommer att fortsätta att jobba med den framtagna underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningens lägenheter bestod vid årets utgång av tretton bostadsrätter med totalt 16 medlemmar.

Under året har fem överlåtelse skett (fg år två).

Föreningen förändrade årsavgifterna 2022-01-01 med 2,8% samt 2023-01-01 med 10%.

Intäkterna 2022 uppgick till 657 tkr.

Avsättning till yttre fond har skett med 57 tkr.

Avskrivning på fastigheten uppgår till 79 tkr vilket motsvarar 1% av anskaffningsvärdet.

Årets amortering på lån uppgick till 105 tkr.

Inga arvoden har utbetalats under året.

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

3 (9)

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	657	640	640	706
Resultat efter finansiella poster	-24	-56	14	-314
Soliditet (%)	66	66	65	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 716 873	1 207 613	474 792	-3 376 498	-56 444	6 966 336
Disposition av fg års resultat				-56 444	56 444	0
Årets avsättning yttre fond			57 000	-57 000		0
Årets resultat					-24 074	-24 074
Belopp vid årets utgång	8 716 873	1 207 613	531 792	-3 489 942	-24 074	6 942 262

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 489 942
årets förlust	-24 074
	-3 514 016
behandlas så att	
fond för yttre underhåll	57 000
i ny räkning överföres	-3 571 016
	-3 514 016

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

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

4 (9)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	657 443	639 967
Summa rörelseintäkter		657 443	639 967
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-467 278	-360 754
Planerat underhåll	3	0	-143 937
Övriga externa kostnader		-44 127	-35 559
Avskrivningar		-93 592	-93 592
Summa rörelsekostnader		-604 997	-633 842
Rörelseresultat		52 446	6 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader		-76 521	-62 569
Summa finansiella poster		-76 520	-62 569
Resultat efter finansiella poster		-24 074	-56 444
Årets resultat		-24 074	-56 444

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

5 (9)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 156 202	10 235 414
Inventarier	5	13 104	27 484
Summa materiella anläggningstillgångar		10 169 306	10 262 898
Summa anläggningstillgångar		10 169 306	10 262 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 449	0
Skattekonto		22	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 665	23 236
Summa kortfristiga fordringar		26 136	23 257
Kassa och bank		317 837	334 363
Summa omsättningstillgångar		343 973	357 620
SUMMA TILLGÅNGAR		10 513 279	10 620 518

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

6 (9)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		8 716 873	8 716 873
Upplåtelseavgifter		1 207 613	1 207 613
Fond för yttre underhåll		531 792	474 792
Summa bundet eget kapital		10 456 278	10 399 278

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 489 942	-3 376 498
Årets resultat		-24 074	-56 444
Summa fritt eget kapital		-3 514 016	-3 432 942
Summa eget kapital		6 942 262	6 966 336

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	2 190 000	3 382 500
Summa långfristiga skulder		2 190 000	3 382 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	1 177 500	90 000
Leverantörsskulder		61 209	37 816
Skatteskulder		35 736	34 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 572	109 210
Summa kortfristiga skulder		1 381 017	271 682

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 513 279 10 620 518

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

7 (9)

Noter

Redovisnings- och värdersingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden görs med 1% av anskaffningsvärdet

Avskrivning på värmeväxlaren görs med 10% årligen.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgift bostad	622 712	605 752
Hyra antenn	28 279	26 967
Intäkt kabel-TV	0	2 484
Påminnelseavgifter	656	956
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 796	3 808
	657 443	639 967

Not 2 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	9 056	17 605
Akut underhåll	62 275	57 119
El	133 562	68 823
Värme	94 724	104 416
Vatten	24 949	26 787
Renhållning	35 744	11 758
Fastighetsförsäkring	9 928	9 453
Kabel-TV	0	3 673
Förvalt. arvode, avtal	78 215	41 399
Fastighetsavgift/skatt	18 228	17 508
Telefoni	597	1 024
Övr. fastighetskostnader	0	1 189
	467 278	360 754

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

8 (9)

Not 3 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll, bostad	0	1 187
Planerat underhåll gemensamt	0	142 750
	0	143 937

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 466 047	11 466 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 466 047	11 466 047
Ingående avskrivningar	-1 230 633	-1 151 421
Årets avskrivningar	-79 212	-79 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 309 845	-1 230 633
Utgående redovisat värde	10 156 202	10 235 414
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	10 200 000
	18 800 000	19 000 000
Bokfört värde byggnader	6 611 357	6 690 569
Bokfört värde mark	3 544 845	3 544 845
	10 156 202	10 235 414

Not 5 Värmeväxlare, installation fiber

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 800	143 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 800	143 800
Ingående avskrivningar	-116 316	-101 936
Årets avskrivningar	-14 380	-14 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 696	-116 316
Utgående redovisat värde	13 104	27 484

Brf W-Tolvan
Org.nr 769607-6673

9 (9)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek 3975 82 97732	4,10	2024-09-18	2 280 000	2 355 000
Nordea Hypotek 3978 88 97118	1,73	2023-02-18	1 087 500	1 117 500
			3 367 500	3 472 500
Kortfristig del av långfristig skuld			1 177 500	90 000

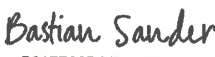
Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	8 768 000	8 768 000
	8 768 000	8 768 000

Helsingborg

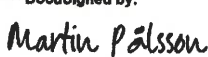
DocuSigned by:

C47DB2DAF3024CE...
Emelie Dahlström-Ravn
Ordförande

DocuSigned by:

D3A7FC0DC95C408...
Bastian Sander
Ledamot

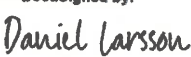
DocuSigned by:

24E9F8267BD7486...
Ellinor Asklund
Ledamot

DocuSigned by:

C68D87974193412...
Martin Pålsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:

C719F76782054E6...
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf W-Tolvan, org. nr 769607-6673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf W-Tolvan för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillämpligt, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf W-Tolvan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 13 februari 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Daniel Larsson

C719F78782054E6...

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor